

## PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 315.427,95 euros  
7-9 rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt  
395 062 540 RCS Nanterre

### AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE DE PARTS SOCIALES DE VINGT NEUF SOCIETES DETENANT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT DES ACTIFS IMMOBILIERS, APORTEES PRINCIPALEMENT PAR DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS

Annexe au rapport des gérants de la société Patrimoine et Commerce  
à l'assemblée générale convoquée pour le 4 décembre 2009



#### Enregistrement par l'Autorité des marchés financiers

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement E.09-085 en date du 17 novembre 2009. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, après que l'Autorité des marchés financiers ait vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur le marché Euronext Paris des titres qui, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce, seront émis en rémunération des apports.

Le présent document incorpore par référence le document de référence de la société Patrimoine et Commerce enregistré par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 15 juin 2009 sous le numéro R.09-056 (le « **Document de Référence** ») ainsi que le rapport financier annuel au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009, déposé auprès de l'AMF le 30 octobre 2009 (le « **Rapport Financier Annuel** »).

Le présent document (le « **Document** ») est disponible sans frais au siège social de la société Patrimoine et Commerce (la « **Société** » ou « **Patrimoine et Commerce** ») (7-9, rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## RESUME DU DOCUMENT

*Ce résumé constitue une simple introduction au Document. Toute décision concernant les actions Patrimoine et Commerce doit être fondée sur un examen exhaustif du Document. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Document est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Document avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Document.*

### SOCIETE BENEFICIAIRE

#### Patrimoine et Commerce

Société en commandite par actions au capital de 315 427,95 euros  
7-9, rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt  
395 062 540 RCS Nanterre

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Apports objet du présent Document sont soumis à un certain nombre de conditions suspensives, dont l'octroi à Duval Investissements & Participations, principal apporteur, par l'AMF d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique à raison de son franchissement, à l'issue des Apports, du seuil de 30% du capital et des droits de vote.

### COMPTES SOCIAUX

Les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 montrant des capitaux propres de la Société négatifs de 1 711 410 euros ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 euros représentant 689 460 actions nouvelles émises au pair, telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 et définitivement réalisée le 9 juillet 2009. Le montant des capitaux propres qui apparaît comme négatif dans les comptes publiés ressortirait à un montant positif de 391.443,03 euros retraité de l'impact des opérations sur capital réalisées au 9 juillet 2009.

Le bilan simplifié de Patrimoine et Commerce au 30 juin 2009, avant et après opérations sur capital réalisées en juillet 2009 sont présentés ci-dessous :

	Actif				Passif			
	Comptes sociaux au 30 juin 2009	Augmentation de capital de juillet 2009	Comptes sociaux retraités au 30 juin 2009		Comptes sociaux au 30 juin 2009	Augmentation de capital de juillet 2009	Réduction de capital de juillet 2009	Comptes sociaux retraités au 30 juin 2009
<i>En K€</i>				<i>En K€</i>				
Immobilisations financières	1		1	Capital social	4 311	2 103	-6 098	315
Créances	304		304	Primes d'apport, d'émission...	7 194		-7 194	0
Disponibilités	1	166	167	Réserve légale	431			431
Charges constatées d'avance	616		616	Autres réserves	39		-39	0
				Report à nouveau	-13 473		13 332	-142
				Résultat de l'exercice	-213			-213
				<b>Capitaux propres</b>	<b>-1 711</b>	<b>2 103</b>	<b>0</b>	<b>391</b>
				Dettes financières	0			0
				Dettes d'exploitation	693			693
				Autres dettes dont C/C d'associés	1 941		-1 937	4
<b>Total actif</b>	<b>922</b>	<b>166</b>	<b>1 088</b>	<b>Total passif</b>	<b>922</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>1 088</b>
				<b>Nombre d'actions</b>	<b>1 413 393</b>	<b>689 460</b>		<b>2 102 853</b>

Le nombre d'actions de Patrimoine et Commerce s'établit donc au jour de l'enregistrement du Document à 2 102 853, soit un actif net par action, après augmentation de capital du 9 juillet 2009, de 0,19 € sur la base des comptes sociaux au 30 juin 2009 retraités de la dite augmentation de capital.

Dans le cadre de la rémunération des apports, Patrimoine et Commerce a été évaluée à 2,5 millions d'euros soit une valeur par action de 1,19 euro. Cette valorisation présente donc un écart de (i) 2,1 millions d'euros avec les capitaux propres post-augmentation de capital de la Société au 30 juin 2009 présentés ci-dessus, (ii) de 1,0 million d'euros avec sa capitalisation boursière au 12 novembre 2009 (sur la base d'un cours de 0,72 euro par action) et (iii) de 0,9 million d'euros avec sa capitalisation boursière moyenne depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009 (en considérant uniquement les cours de clôture des jours où l'action a été cotée, soit une moyenne arithmétique de 0,76 euro par action). La détermination de la valorisation de 2,5 millions d'euros de Patrimoine et Commerce retenue dans le cadre de la rémunération des apports est présentée au chapitre 2.4 du Document.

## CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT DE LA SOCIETE

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* (CESR), le tableau ci-dessous présente de manière synthétique la situation de l'endettement et des capitaux propres de la Société (comptes sociaux), établie au 30 septembre 2009 :

<i>Au 30 septembre 2009 - non audité</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<b>1 Capitaux propres et endettement</b>	
Dettes financières courantes	9
Dettes financières non courantes	-
Capitaux propres part du Groupe*	303
Total capitaux propres	303
<b>2 Endettement financier net</b>	
Endettement financier net à court terme (C-A-B)	(13)
A – Liquidités	21
B - Créances financières à court terme	1
C - Dette financière à court terme	9
Endettement financier net à moyen et long terme	-
Endettement financier net	(13)

\* La Société ne publie pas de comptes consolidés. Il s'agit ici de données issues des comptes sociaux.

## DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

Patrimoine et Commerce atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du Document.

## **SOCIETES DONT LES TITRES SONT APPORTES**

ISTRES INVEST I  
POITIERS INVEST COMMERCE  
AXIMUR  
BORDINVEST RIVE DROITE  
CREUSINVEST  
CREUSINVEST 2  
CLERMINVEST  
METZINVEST  
PERRIERES INVEST  
CHAMBLINVEST  
GAILLINVEST  
BLAGNAC ALIZES  
STUDIO PROD  
PAU INVEST  
POITIERS INVEST BUREAUX  
DINVEST  
PARIGNE INVEST  
SAINT LO INVEST  
MELESSINVEST  
GIFINVEST 2  
TOURINVEST  
BONNEUILINVEST  
MAGENTAINVEST  
MONTFERMEILLINVEST  
NOGENTINVEST  
VITROLINVEST  
CONFORINVEST GUADELOUPE  
CONFORINVEST MARTINIQUE  
DOTH INVEST

Chacune des sociétés dont les titres sont apportés détient directement un actif immobilier, à l'exception d'Aximur, société holding qui détiendra, à l'issue des opérations d'apport, 7 sociétés détenant elles-mêmes chacune un actif immobilier et Dinvest, qui détient un actif immobilier par l'intermédiaire d'Arcinvest, son unique filiale qu'elle détient à 99,8%. L'organigramme précis d'apport figure au paragraphe 2.1.1.1 du Document.

## **OBJECTIFS DE L'OPERATION**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qui est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder concomitamment à différentes opérations d'apports à la Société, principalement par la société Duval Investissements & Participations –DIP, d'un ensemble de titres de sociétés qui, directement et/ou indirectement, détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 164 millions d'euros. Le nouveau groupe formé aura un actif net consolidé part du groupe supérieur à 60,3 millions d'euros au 30 juin 2009 (selon les comptes pro forma annexés au Document).

Ces opérations d'apports sont destinées à doter la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de la Société est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs

augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

## NATURE ET REMUNERATION DES APPORTS

Le tableau ci-dessous synthétise les apports (les « **Apports** ») effectués avec un détail par apporteur. Les apports ne concernent que des titres de sociétés : aucun apport d'immeuble en direct n'est prévu.

La méthode d'évaluation des titres des sociétés apportées est détaillée au paragraphe 2.4.2 du Document.

Les actifs immobiliers apportés ont fait l'objet d'une expertise par BNP Paribas Real Estate (nouvelle dénomination d'Atis Real depuis juin 2009) en date du 30 juin 2009 qui sert de base à la valorisation des titres apportés.

Il est à noter que l'apport des titres des sociétés Poitiers Invest Commerces et Studio Prod est effectué concomitamment avec l'apport de dettes. En effet, DIP a acquis une partie des parts de ces sociétés par le moyen d'une dette bancaire qu'il transférera à Patrimoine et Commerce en même temps que les participations de sorte qu'il y ait un lien direct entre les financements mis en place et les participations acquises par voie d'apport. La valeur de l'apport relatif aux sociétés Poitiers Invest Commerces et Studio Prod tient compte de la dette transférée au bénéficiaire par l'apporteur pour son montant nominal au 30 juin 2009.

Les Apports seront rémunérés par l'émission d'un nombre total de 48 759 545 actions ordinaires de la Société d'une valeur nominale de 0,15 euro chacune entièrement libérées, à créer par la Société à titre d'augmentation de capital, soit avec une prime d'apport de 1,04 euro par action. Cette émission correspondra à un prix par action de 1,19 euro.

<i>Apporteurs</i>	<i>Titres apportés</i>	<i>Nombre de titres</i>	<i>% apporté de la société</i>	<i>Valeur des apports</i>	<i>Nombre d'actions Patrimoine et Commerce reçues</i>
<b>DIP</b>	ISTRES INVEST I	500	50,0%	1 812 181	1 524 300
	POITIERS INVEST COMMERCE	100	100,0%	7 923 057	6 664 410
	AXIMUR	70	70,0%	6 756 987	5 683 580
	BORDINVEST RIVE DROITE	998	99,8%	1 077 172	906 054
	CREUSINVEST	998	99,8%	1 627 665	1 369 096
	CREUSINVEST 2	998	99,8%	150 933	126 955
	CLERMINVEST	1000	100,0%	788 060	662 870
	METZINVEST	930	93,0%	1 055 113	887 499
	PERRIERES INVEST	928	92,8%	1 750 658	1 472 550
	CHAMBLINVEST	998	99,8%	3 355 767	2 822 673
	GAILLINVEST	100	100,0%	1 447 953	1 217 933
	BLAGNAC ALIZES	800	80,0%	471 017	396 192
	STUDIO PROD	500	50,0%	2 533 100	2 130 695
	PAU INVEST	1000	100,0%	1 469 361	1 235 940
	POITIERS INVEST	840	84,0%	572 173	481 278

<i>Apporteurs</i>	<i>Titres apportés</i>	<i>Nombre de titres</i>	<i>% apporté de la société</i>	<i>Valeur des apports</i>	<i>Nombre d'actions Patrimoine et Commerce reçues</i>
<b>BDK FINANCE</b>	BUREAUX				
	DINVEST	500	50,0%	3 282 493	2 761 040
	PARIGNE INVEST	850	85,0%	1 055 410	887 748
	SAINT LO INVEST	690	69,0%	1 537 523	1 293 273
	MELESSINVEST	1000	100,0%	367 667	309 260
	GIFINVEST 2	100	100,0%	534 353	449 466
	<b>Sous-total DIP</b>			<b>39 568 642</b>	<b>33 282 812</b>
	PARIGNE INVEST	150	15,0%	<b>186 249</b>	<b>156 662</b>
<b>CENORINVEST</b>	AXIMUR	15	15,0%	1 447 926	1 217 910
	VITROLINVEST	100	10,0%	199 995	168 224
	TOURINVEST	5	0,5%	11 678	9 823
	BONNEUILINVEST	5	0,5%	2 657	2 235
	NOGENTINVEST	5	0,5%	1 461	1 229
	MAGENTAINVEST	5	0,5%	1 878	1 580
	MONTFERMEILINVEST	5	0,5%	4 785	4 024
	<b>Sous-total CENORINVEST</b>			<b>1 670 379</b>	<b>1 405 025</b>
<b>ALIZES INVEST</b>	CONFORINVEST GUADELOUPE	999	99,9%	4 371 216	3 676 809
	CONFORINVEST MARTINIQUE	258 600	60,0%	4 298 004	3 615 228
	DOTH INVEST	90	90,0%	5 718 888	4 810 392
	<b>Sous-total ALIZES INVEST</b>			<b>14 388 107</b>	<b>12 102 429</b>
<b>BG Foncière</b>	CONFORINVEST MARTINIQUE	107 750	25,0%	<b>1 790 835</b>	<b>1 506 345</b>
<b>Eric Duval</b>	BORDINVEST RIVE DROITE	1	0,1%	1 079	908
	CREUSINVEST	1	0,1%	1 631	1 372
	CREUSINVEST 2	1	0,1%	151	128
	PERRIERES INVEST	1	0,1%	1 886	1 587
	CHAMBLINVEST	1	0,1%	3 362	2 829
	TOURINVEST	5	0,5%	11 678	9 822
	BONNEUILINVEST	5	0,5%	2 657	2 235
	MONTFERMEILINVEST	5	0,5%	4 785	4 025
	MAGENTAINVEST	5	0,5%	1 878	1 580
	NOGENTINVEST	5	0,5%	1 461	1 229
	VITROLINVEST	50	5,0%	99 997	84 112
	CONFORINVEST GUADELOUPE	1	0,1%	4 376	3 681
	<b>Sous-total Eric Duval</b>			<b>134 942</b>	<b>113 508</b>
	<b>RELIZANE</b>	BLAGNAC ALIZES	200	20,0%	<b>117 754</b>
<b>SINEQUANONE</b>	SAINT LO INVEST	50	5,0%	<b>111 415</b>	<b>93 716</b>
	<b>Total général</b>			<b>57 968 323</b>	<b>48 759 545</b>

A la suite des Apports tels que détaillés ci-dessus, les capitaux propres au 30 juin 2009 de la société Patrimoine et Commerce qui s'établissaient à 0,4 million d'euros (après prise en compte des opérations sur capital définitivement réalisées le 9 juillet 2009) seraient réévalués à 58,4 millions d'euros. Le nombre d'actions composant le capital social de Patrimoine et Commerce qui était de 2 102 853 après le 9 juillet 2009, s'établira à 50 862 398 après les apports.

Le tableau ci-dessous est une synthèse des principaux éléments financiers des apports.

En milliers d'€, au 30 juin 2009	Val Comptable	Total	Actif Net	JV Actifs	Endettement	Loyers nets	Actif net	% apporté	% apporté	Type	Dette	Valeur Apports	Nombre
	Actif Immobilier	Actif-Passif	Comptable	Immobiliers	net (100%)	(100%)	réévalué	indirectement	d'apport	supplémentaire	Valeur Apports	Titres P&C	
				100% (4)	30/06/2009 (5)	30/06/2009	(100%)	directement	(3)	(2)	apportée	(1)	créés
							A	B			C	= (A x B) + C	
Dinvest	0	289	212	n/a	213	n/a	6 565	50,0%		a		3 282	2 761 040
Arcinvest	107	670	106	14 850	-5 282	1 047			99,8%	c			
Aximur	0	389	145	n/a	3	n/a	9 653	85,0%		a		8 205	6 901 490
Tourinvest	27	169	63	4 290	-829	270	2 336	1,0%	98,0%	b		23	19 645
Montfermeilinvest	0	125	51	1 620	-237	134	957	1,0%	98,0%	b		10	8 049
Magentainvest	0	6	-34	790	-175	44	376	1,0%	98,0%	b		4	3 160
Bonneuilinvest	0	52	18	1 000	-220	72	531	1,0%	98,0%	b		5	4 470
Vitrollinvest	34	137	-193	4 800	-1 475	336	2 000	15,0%	75,0%	b		300	252 336
Nogentinvest	0	18	-36	660	-167	45	292	1,0%	98,0%	b		3	2 458
Paradis 2	0	189	46	8 000	-2 618	494			100,0%	c			
Doth Invest	0	664	541	12 150	-4 532	819	6 354	90,0%		a		5 719	4 810 392
Conforinvest Martinique	141	1 234	313	17 000	-8 031	1 311	7 163	85,0%		a		6 089	5 121 573
Conforinvest Guadeloupe	0	233	-101	8 900	-3 594	709	4 376	100,0%		a		4 376	3 680 490
Istres Invest I	0	223	129	10 100	-5 884	662	3 624	50,0%		a		1 812	1 524 300
Poitiers Invest Commerce	0	472	185	23 250	-10 534	1 313	10 923	100,0%		a	-3 000	7 923	6 664 410
Bordinvest Rive Droite	0	133	96	6 150	-4 268	691	1 079	99,9%		a		1 078	906 962
Creusinvest	207	432	-30	5 750	-3 106	370	1 631	99,9%		a		1 629	1 370 468
Creusinvest 2	0	35	1	485	-263	45	151	99,9%		a		151	127 083
Clerminvest	0	44	30	1 800	-787	177	788	100,0%		a		788	662 870
Metzinvest	4	68	37	2 280	-829	191	1 135	93,0%		a		1 055	887 499
Perrieres Invest	0	243	55	4 075	-1 618	321	1 886	92,9%		a		1 753	1 474 137
Chamblinvest	0	428	52	6 100	-1 599	410	3 362	99,9%		a		3 359	2 825 502
Gaillinvest	0	107	29	2 090	-286	148	1 448	100,0%		a		1 448	1 217 933
Blagnac Alizes	606	639	14	1 300	-608	109	589	100,0%		a		589	495 240
Studio Prod	0	264	88	10 200	-2 366	724	6 323	50,0%		a	-628	2 533	2 130 695
Pau Invest	29	118	23	3 000	-1 143	212	1 469	100,0%		a		1 469	1 235 940
Poitiers Invest Bureaux	0	117	26	1 750	-775	169	681	84,0%		a		572	481 278
Parigne Invest	0	247	13	7 300	-5 633	609	1 242	100,0%		a		1 242	1 044 410
Saint Lo Invest	0	159	-79	8 300	-5 493	584	2 228	74,0%		a		1 649	1 386 989
Melessinvest	8	51	9	725	-244	65	368	100,0%		a		368	309 260
Gifinvest 2	383	434	5	1 020	-329	52	534	100,0%		a		534	449 466
<b>TOTAL</b>	<b>1 546</b>	<b>434</b>	<b>5</b>	<b>169 735</b>	<b>-72 709</b>	<b>12 133</b>					<b>-3 628</b>	<b>57 968</b>	<b>48 759 545</b>

Note (1) : la « valeur des Apports » est constituée des apports directs, donnant lieu à émission d'actions Patrimoine et Commerce. La valeur des Actifs Nets Réévalués des sociétés holdings intermédiaires (Dinvest et Aximur) est calculée en tenant compte de l'actif net réévalué des participations qu'elles détiennent. Ex : l'actif net réévalué de Dinvest au 30/06/09 est de 6 565 000 euros (100%) principalement composé de la valeur réévaluée de 99,8% dans Arcinvest. Comme il n'est apporté que 50% de Dinvest, la valeur de l'apport est de 3 282 000 euros.

Note (2) : a Apport direct des titres.

b Sociétés apportées en partie indirectement via l'apport des titres de la holding Aximur et en partie directement.

c Sociétés apportées uniquement de façon indirecte via l'apport des titres des sous-holdings Dinvest et Aximur.

Note (3) : Il s'agit du pourcentage de détention de la sous-holding (Dinvest ou Aximur) dans la société. Il ne s'agit donc pas d'un pourcentage d'intérêt de Patrimoine et Commerce

Note (4) : Les données sont celles issues de la note 26 des comptes consolidés pro forma joints en annexe au Document à l'exception de Studio Prod, présentée ici à 100% alors que la société est consolidée par intégration proportionnelle (50%), soit un impact de 362 000 euros pour les loyers nets et de 5 100 000 euros pour la juste valeur des immeubles.

Note (5) : Les données sont celles issues de la note 26 des comptes consolidés pro forma joints en annexe au Document à l'exception i) de Studio Prod, présentée ici à 100% alors que la société est consolidée par intégration proportionnelle (50%) soit un impact de 1 183 000 euros et ii) la dette de Patrimoine et Commerce qui n'est pas présentée dans cette colonne et qui s'élève à 3 464 000 euros dans les comptes consolidés pro forma au 30/06/2009.



Le tableau ci-dessous synthétise, par société apportée, les apporteurs, la valeur des Apports et le nombre de titres émis en contrepartie.

<i>Sociétés apportées</i>	<i>Apporteur</i>	<i>Parts apportées</i>	<i>% apporté</i>	<i>Valeur de l'apports (€)</i>	<i>Nb titres Patrimoine et Commerce reçus par apporteur</i>
ISTRES INVEST I	DIP	500	50,0%	1 812 180	1 524 300
POITIERS INVEST COMMERCE	DIP	100	100,0%	7 923 057	6 664 410
AXIMUR	DIP	70	70,0%	6 756 986	5 683 580
	CenorInvest	15	15,0%	1 447 925	1 217 910
BORDINVEST RIVE DROITE	DIP	998	99,8%	1 077 172	906 054
	E. Duval	1	0,1%	1 079	908
CREUSINVEST	DIP	998	99,8%	1 627 665	1 369 096
	E. Duval	1	0,1%	1 630	1 372
CREUSINVEST 2	DIP	998	99,8%	150 932	126 955
	E. Duval	1	0,1%	151	128
CLERMINVEST	DIP	1000	100,0%	788 060	662 870
METZINVEST	DIP	930	93,0%	1 055 112	887 499
PERRIERES INVEST	DIP	928	92,8%	1 750 657	1 472 550
	E. Duval	1	0,1%	1 886	1 587
CHAMBLINVEST	DIP	998	99,8%	3 355 766	2 822 673
	E. Duval	1	0,1%	3 362	2 829
GAILLINVEST	DIP	100	100,0%	1 447 953	1 217 933
BLAGNAC ALIZES	DIP	800	80,0%	471 017	396 192
	Relizane	200	20,0%	117 754	99 048
STUDIO PROD	DIP	500	50,0%	2 533 100	2 130 695
PAU INVEST	DIP	1000	100,0%	1 469 360	1 235 940
POITIERS INVEST BUREAUX	DIP	840	84,0%	572 172	481 278
DINVEST	DIP	500	50,0%	3 282 492	2 761 040
PARIGNE INVEST	DIP	850	85,0%	1 055 409	887 748
	BDK Finance	150	15,0%	186 248	156 662
SAINT LO INVEST	DIP	690	69,0%	1 537 522	1 293 273
	Sinequanone	50	5,0%	111 414	93 716
MELESSINVEST	DIP	1000	100,0%	367 667	309 260
GIFINVEST 2	DIP	100	100,0%	534 352	449 466
TOURINVEST	CenorInvest	5	0,5%	11 677	9 823
	(1) E. Duval	5	0,5%	11 677	9 822
BONNEUILINVEST	CenorInvest	5	0,5%	2 657	2 235
	(1) E. Duval	5	0,5%	2 657	2 235
MAGENTAINVEST	CenorInvest	5	0,5%	1 878	1 580
	(1) E. Duval	5	0,5%	1 878	1 580
MONTFERMEILLINVEST	CenorInvest	5	0,5%	4 784	4 024
	(1) E. Duval	5	0,5%	4 784	4 025
NOGENTINVEST	CenorInvest	5	0,5%	1 461	1 229
	(1) E. Duval	5	0,5%	1 461	1 229
VITROLINVEST	CenorInvest	100	10,0%	199 994	168 224
	(1) E. Duval	50	5,0%	99 997	84 112
CONFORINVEST GUADELOUPE	Alizés Invest	999	99,9%	4 371 215	3 676 809
	E. Duval	1	0,1%	4 375	3 681
CONFORINVEST MARTINIQUE	Alizés Invest	258 600	60,0%	4 298 003	3 615 228
	BG Foncière	107 750	25,0%	1 790 834	1 506 345
DOTH INVEST	Alizés Invest	90	90,0%	5 718 887	4 810 392
<b>Total sociétés apportées</b>				<b>57 968 323</b>	<b>48 759 545</b>

Note(1) : Un certain nombre de sociétés sont apportées pour une part directement et pour une autre part (majoritaire) indirectement étant filiales d'Aximur (comme détaillé en note du tableau de la page précédente).

## **CONTROLE DES APPORTS**

Les rapports des commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 figurent en Annexes 1 à 10.

Les commissaires aux apports ont conclu qu'ils sont d'avis que la valeur de chacun des différents Apports n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Ils estiment que les rémunérations envisagées revêtent un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Les commissaires aux apports n'ont formulé aucune observation dans chacun de leurs rapports.

## **DATE DE REALISATION DES APPORTS**

L'assemblée générale de Patrimoine et Commerce convoquée pour le 4 décembre 2009 sera appelée à statuer sur les Apports faisant l'objet du Document.

## **CALENDRIER INDICATIF DE L'OPERATION**

28 juillet 2009	Ordonnance de désignation des commissaires aux apports par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre
Octobre / novembre 2009	Signature des Traités d'Apports
30 octobre 2009	Avis de réunion publié au BALO
17 novembre 2009	Enregistrement par l'AMF du Document
19 novembre 2009	Avis de convocation publié au JAL
4 décembre 2009	Assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce  Publication d'un communiqué de presse annonçant la levée des conditions suspensives

## COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes consolidés résumés pro forma (après prise en compte des apports) de Patrimoine et Commerce au 30 juin 2009, les comptes consolidés pro forma détaillés étant annexés au Document.

### Bilan consolidé pro forma (résumé)

<i>En K€</i>	<b>Actif au 30 juin 2009</b>
Immeuble de placement	164 635
Ecart d'acquisition	8 755
Actifs financiers	3 298
Impôt différé actif	2 362
Créances et comptes de régularisation	3 622
Trésorerie et équivalent	422
<b>Total actif</b>	<b>183 094</b>

<i>En K€</i>	<b>Passif au 30 juin 2009</b>
Capital social	7 629
Primes liées au capital	50 654
Réserve légale	431
Réserves consolidées	-832
Résultat (6 mois)	2 466
<b>Capitaux propres (part groupe)</b>	<b>60 348</b>
Intérêts minoritaires	8 461
<b>Capitaux propres</b>	<b>68 809</b>
Emprunts et dettes financières	78 582
Dépôts de garantie	1 700
Impôt différé passif	30 390
Autres passifs	3 613
<b>Total passif</b>	<b>183 094</b>

<b>Nombre d'actions</b>	<b>50 862 398</b>
-------------------------	-------------------

### Compte de résultat consolidé pro forma (résumé)

<i>En K€</i>	<b>Résultat 12 mois au 30 juin 2009</b>
Revenus locatifs	12 131
Loyers nets	11 771
Variation de juste valeur sur immeuble (1)	0
Résultat opérationnel	11 355
Coût de l'endettement financier net	-4 229
Autres produits et charges financiers	14
Impôts sur le résultat	-1 965
<b>Résultat net</b>	<b>5 175</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>4 497</b>

Note (1) : Les comptes pro forma consolidés ont été préparés à partir d'une valeur des immeubles de placement constante, celle de l'expertise au 30 juin 2009 (également retenue dans les traités d'apport). Par construction, il n'y a donc pas de variation de juste valeur sur immeuble dans les comptes consolidés pro forma.

## **ORGANISATION DE LA SOCIETE POST APPORTS**

Les principales missions de Patrimoine et Commerce (post Apports) seront remplies comme suit :

- A ce stade de développement, la direction générale et l'asset management seront assurés par la gérance de la Société. Ultérieurement, en fonction du développement du patrimoine détenu par la Société, celle-ci a vocation à structurer une équipe d'asset management rémunérée par la Société.
- Le property management sera délégué à la société Imfined (contrôlée à 100% par Eric Duval).

Les fonctions administratives (juridique, comptabilité) seront externalisées auprès de la société Imfined.

\* \* \*  
\*

### **CONTACT**

Eric Duval  
Tel : 01 46 99 47 79

<b>TABLE DES MATIERES</b>
---------------------------

<b>DEFINITIONS.....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....</b>	<b>19</b>
1.1 <b>POUR PATRIMOINE ET COMMERCE .....</b>	<b>19</b>
1.1.1 <i>Personne responsable des informations contenues dans le Document.....</i>	<i>19</i>
1.1.2 <i>Attestation du responsable du Document.....</i>	<i>19</i>
1.1.3 <i>Commissaires aux comptes.....</i>	<i>19</i>
1.2 <b>POUR DUVAL INVESTISSEMENTS &amp; PARTICIPATIONS.....</b>	<b>20</b>
1.2.1 <i>Personne responsable des informations contenues dans le Document.....</i>	<i>20</i>
1.2.2 <i>Attestation du responsable du Document.....</i>	<i>20</i>
1.2.3 <i>Commissaires aux comptes.....</i>	<i>20</i>
1.3 <b>POUR LES AUTRES APPORTEURS.....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE 2 RENSEIGNEMENTS SUR LES OPERATIONS D'APPORTS ET LEURS CONSEQUENCES .....</b>	<b>21</b>
2.1 <b>ASPECTS ECONOMIQUES DES APPORTS.....</b>	<b>21</b>
2.1.1 <i>Liens préexistants entre les sociétés en cause.....</i>	<i>21</i>
2.2 <b>ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION .....</b>	<b>26</b>
2.2.1 <i>Description générale de l'opération.....</i>	<i>26</i>
2.2.2 <i>Contrôle de l'opération.....</i>	<i>30</i>
2.2.3 <i>Rémunération des Apports.....</i>	<i>30</i>
2.3 <b>COMPTABILISATION DES APPORTS .....</b>	<b>32</b>
2.3.1 <i>Désignation et valeur des Actifs Apportés.....</i>	<i>32</i>
2.3.2 <i>Expertise des valeurs d'apport et de la parité d'échange.....</i>	<i>38</i>
2.3.3 <i>Détail du calcul de la prime d'Apport.....</i>	<i>38</i>
2.4 <b>REMUNERATION DES APPORTS .....</b>	<b>38</b>
2.4.1 <i>Evaluation de la société Patrimoine et Commerce – valeur des Apports.....</i>	<i>38</i>
2.4.2 <i>Evaluation des sociétés apportées .....</i>	<i>40</i>
2.4.3 <i>Valorisation de Patrimoine et Commerce post apports.....</i>	<i>41</i>
2.5 <b>SYNTHESE DES OPERATIONS D' APPORTS.....</b>	<b>41</b>
2.6 <b>CONSEQUENCES .....</b>	<b>45</b>
2.6.1 <i>Conséquences pour Patrimoine et Commerce et ses actionnaires.....</i>	<i>45</i>
2.6.2 <i>Conséquences pour DIP et Alizés Invest.....</i>	<i>50</i>
2.6.3 <i>Conséquences pour les autres Apporteurs.....</i>	<i>50</i>
<b>CHAPITRE 3 PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS.....</b>	<b>51</b>
3.1 <b>DOCUMENT DE REFERENCE ENREGISTRE PAR L' AMF.....</b>	<b>51</b>
3.2 <b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>51</b>
3.2.1 <i>Facteurs de risques liés à l'opération.....</i>	<i>51</i>
3.2.2 <i>Déclaration sur le fonds de roulement net.....</i>	<i>51</i>
3.2.3 <i>Comptes sociaux .....</i>	<i>52</i>
3.2.4 <i>Capitaux propres et endettement de la Société .....</i>	<i>53</i>
3.2.5 <i>Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission.....</i>	<i>53</i>
3.2.6 <i>Relations avec les parties liées.....</i>	<i>54</i>
3.2.7 <i>Engagements hors-bilan .....</i>	<i>55</i>
3.2.8 <i>Gouvernance.....</i>	<i>55</i>
3.2.9 <i>Dépenses liées à l'émission.....</i>	<i>55</i>
3.2.10 <i>Dilution.....</i>	<i>56</i>
3.2.11 <i>Structure de l'actionariat de Patrimoine et Commerce.....</i>	<i>56</i>
3.2.12 <i>Informations complémentaires.....</i>	<i>57</i>
3.2.13 <i>Autorisations financières.....</i>	<i>57</i>
<b>CHAPITRE 4 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA.....</b>	<b>60</b>
4.1 <b>INFORMATION PRO FORMA DU GROUPE .....</b>	<b>60</b>
4.2 <b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA .....</b>	<b>60</b>

<b>CHAPITRE 5 PRESENTATION DES ACTIFS APPORTES .....</b>	<b>61</b>
5.1	SCI ISTRES INVEST I..... 61
5.1.1	Renseignements généraux..... 61
5.1.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 62
5.1.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI ISTRES INVEST I..... 63
5.1.4	Renseignements financiers..... 63
5.1.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI ISTRES INVEST I..... 63
5.2	SCI POITIERS INVEST COMMERCES ..... 64
5.2.1	Renseignements généraux..... 64
5.2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 65
5.2.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES..... 65
5.2.4	Renseignements financiers..... 66
5.2.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES 66
5.3	AXIMUR ..... 67
5.3.1	Renseignements généraux..... 67
5.3.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 68
5.3.3	Renseignements relatifs à l'activité d'AXIMUR ..... 69
5.3.4	Renseignements financiers..... 71
5.3.5	Renseignements concernant l'évolution récente d'AXIMUR ..... 71
5.4	SCI BORDINVEST RIVE DROITE..... 72
5.4.1	Renseignements généraux..... 72
5.4.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 73
5.4.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE ..... 74
5.4.4	Renseignements financiers..... 74
5.4.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE..... 74
5.5	SCI CREUSINVEST..... 75
5.5.1	Renseignements généraux..... 75
5.5.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 76
5.5.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CREUSINVEST ..... 76
5.5.4	Renseignements financiers..... 77
5.5.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CREUSINVEST..... 77
5.6	SCI CREUSINVEST 2..... 77
5.6.1	Renseignements généraux..... 77
5.6.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 79
5.6.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CREUSINVEST 2 ..... 79
5.6.4	Renseignements financiers..... 80
5.6.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CREUSINVEST 2..... 80
5.7	SCI CLERMINVEST..... 80
5.7.1	Renseignements généraux..... 80
5.7.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 82
5.7.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CLERMINVEST..... 82
5.7.4	Renseignements financiers..... 83
5.7.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CLERMINVEST ..... 83
5.8	SCI METZINVEST..... 83
5.8.1	Renseignements généraux..... 83
5.8.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 85
5.8.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI METZINVEST..... 85
5.8.4	Renseignements financiers..... 86
5.8.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI METZINVEST..... 86
5.9	SCI PERRIERES INVEST..... 86
5.9.1	Renseignements généraux..... 86
5.9.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 87
5.9.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI PERRIERES INVEST ..... 88
5.9.4	Renseignements financiers..... 89
5.9.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI PERRIERES INVEST..... 89
5.10	SCI CHAMBLINVEST ..... 89
5.10.1	Renseignements généraux..... 89
5.10.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social..... 90
5.10.3	Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CHAMBLINVEST..... 91

5.10.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	92
5.10.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CHAMBLINVEST</i> .....	92
5.11	<b>SCI GAILLINVEST</b> .....	92
5.11.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	92
5.11.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	93
5.11.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI GAILLINVEST</i> .....	94
5.11.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	94
5.11.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI GAILLINVEST</i> .....	95
5.12	<b>BLAGNAC ALIZES</b> .....	95
5.12.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	95
5.12.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	96
5.12.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI BLAGNAC ALIZES</i> .....	97
5.12.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	97
5.12.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI BLAGNAC ALIZES</i> .....	97
5.13	<b>SCI STUDIO PROD</b> .....	98
5.13.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	98
5.13.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	99
5.13.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI STUDIO PROD</i> .....	100
5.13.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	100
5.13.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI STUDIO PROD</i> .....	100
5.14	<b>SCI PAU INVEST</b> .....	101
5.14.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	101
5.14.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	102
5.14.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI PAU INVEST</i> .....	102
5.14.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	103
5.14.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI PAU INVEST</i> .....	103
5.15	<b>POITIERS INVEST BUREAUX</b> .....	103
5.15.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	103
5.15.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	105
5.15.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX</i> .....	105
5.15.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	106
5.15.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX</i> .....	106
5.16	<b>DINVEST</b> .....	106
5.16.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	106
5.16.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	108
5.16.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de DINVEST</i> .....	108
5.16.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	109
5.16.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de DINVEST</i> .....	109
5.17	<b>PARIGNE INVEST</b> .....	109
5.17.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	109
5.17.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	111
5.17.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI PARIGNE INVEST</i> .....	111
5.17.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	112
5.17.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI PARIGNE INVEST</i> .....	112
5.18	<b>SAINT LO INVEST</b> .....	112
5.18.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	112
5.18.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	114
5.18.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI SAINT LO INVEST</i> .....	114
5.18.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	115
5.18.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI SAINT LO INVEST</i> .....	115
5.19	<b>SCI MELESSINVEST</b> .....	115
5.19.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	115
5.19.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	117
5.19.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI MELESSINVEST</i> .....	117
5.19.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	118
5.19.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI MELESSINVEST</i> .....	118
5.20	<b>SCI GIFINVEST 2</b> .....	118
5.20.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	118
5.20.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	119
5.20.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI GIFINVEST 2</i> .....	120

5.20.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	121
5.20.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI GIFINVEST 2</i> .....	121
5.21	SCITOURINVEST .....	121
5.21.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	121
5.21.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	122
5.21.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI TOURINVEST</i> .....	123
5.21.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	124
5.21.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI TOURINVEST</i> .....	124
5.22	SCIBONNEUILINVEST .....	124
5.22.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	124
5.22.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	125
5.22.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI BONNEUILINVEST</i> .....	126
5.22.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	127
5.22.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI BONNEUILINVEST</i> .....	127
5.23	SCIMAGENTAINVEST .....	127
5.23.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	127
5.23.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	128
5.23.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI MAGENTAINVEST</i> .....	129
5.23.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	130
5.23.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI MAGENTAINVEST</i> .....	130
5.24	SCIMONTFERMEILINVEST.....	130
5.24.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	130
5.24.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	131
5.24.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI MONTFERMEILINVEST</i> .....	132
5.24.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	133
5.24.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI MONTFERMEILINVEST</i> .....	133
5.25	SCINOSENTINVEST .....	133
5.25.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	133
5.25.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	134
5.25.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI NOSENTINVEST</i> .....	135
5.25.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	136
5.25.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI NOSENTINVEST</i> .....	136
5.26	SCIVITROLINVEST .....	136
5.26.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	136
5.26.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	137
5.26.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI VITROLINVEST</i> .....	138
5.26.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	139
5.26.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI VITROLINVEST</i> .....	139
5.27	SCI CONFORINVEST GUADELOUPE.....	139
5.27.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	139
5.27.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	140
5.27.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE</i> .....	141
5.27.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	142
5.27.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE</i> 142	
5.28	SCI CONFORINVEST MARTINIQUE .....	142
5.28.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	142
5.28.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	144
5.28.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE</i> .....	144
5.28.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	145
5.28.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE</i> 145	
5.29	DOTHINVEST .....	145
5.29.1	<i>Renseignements généraux</i> .....	145
5.29.2	<i>Renseignements de caractère général concernant le capital social</i> .....	147
5.29.3	<i>Renseignements relatifs à l'activité de la SCI DOTH INVEST</i> .....	147
5.29.4	<i>Renseignements financiers</i> .....	148
5.29.5	<i>Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI DOTH INVEST</i> .....	148

**ANNEXE 1 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SARL DINVEST ET DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES ISTRES INVEST 1,**



<b>POITIERS INVEST COMMERCE, CLERMINVEST, METZINVEST, GAILLINVEST, STUDIO PROD, PAU INVEST, MELESSINVEST, GIFINVEST 2, POITIERS INVEST BUREAUX .....</b>	<b>149</b>
<b>ANNEXE 2 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SOCIETE SARL AXIMUR .....</b>	<b>178</b>
<b>ANNEXE 3 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES : BORDINVEST RIVE DROITE, CREUSINVEST, CREUSINVEST 2, PERRIERES INVEST ET CHAMBLINVEST .....</b>	<b>190</b>
<b>ANNEXE 4 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI BLAGNAC ALIZES .....</b>	<b>209</b>
<b>ANNEXE 5 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI SAINT LO INVEST .....</b>	<b>220</b>
<b>ANNEXE 6 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI PARIGNE INVEST.....</b>	<b>232</b>
<b>ANNEXE 7 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES TOURINVEST, NOGENTINVEST, MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST .....</b>	<b>244</b>
<b>ANNEXE 8 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI CONFORINVEST GUADELOUPE.....</b>	<b>266</b>
<b>ANNEXE 9 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI CONFORINVEST MARTINIQUE .....</b>	<b>278</b>
<b>ANNEXE 10 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI DOTH INVEST .....</b>	<b>290</b>
<b>ANNEXE 11 – ETATS FINANCIERS ANNUELS DE PATRIMOINE ET COMMERCE (COMPTES SOCIAUX) AU 30 JUIN 2009 .....</b>	<b>301</b>
<b>ANNEXE 12 – RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES – 30 JUIN 2009 .....</b>	<b>312</b>
<b>ANNEXE 13 – RAPPORT DES GERANTS SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Y AFFERENT .....</b>	<b>314</b>
<b>ANNEXE 14 – COMPTES PRO FORMA AU 30 JUIN 2009 .....</b>	<b>320</b>
<b>ANNEXE 15 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA AU 30 JUIN 2009 .....</b>	<b>357</b>
<b>ANNEXE 16 - ELEMENTS FINANCIERS CONCERNANT LES SOCIETES APPORTEES.....</b>	<b>359</b>

## DEFINITIONS

<b>Bénéficiaire des Apports</b>	Patrimoine et Commerce
<b>Apporteurs (collectivement) / Apporteur (individuellement)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duval Investissements &amp; Participations SARL ou DIP</li> <li>- Relizane SC</li> <li>- BDK Finance SARL</li> <li>- Sinequanone SARL</li> <li>- Cenorinvest SC</li> <li>- Alizés Invest SARL</li> <li>- BG Foncière SARL</li> <li>- Monsieur Eric Duval</li> </ul>
<b>Apports/ Actifs Apportés</b>	<p>SCI ISTRES INVEST I  SCI POITIERS INVEST COMMERCE  SARL AXIMUR  SCI BORDINVEST RIVE DROITE  SCI CREUSINVEST  SCI CREUSINVEST 2  SCI CLERMINVEST  SCI METZINVEST  SCI PERRIERES INVEST  SCI CHAMBLINVEST  SCI GAILLINVEST  SCI BLAGNAC ALIZES  SCI STUDIO PROD  SCI PAU INVEST  SCI POITIERS INVEST BUREAUX  SARL DINVEST  SCI PARIGNE INVEST  SCI SAINT LO INVEST  SCI MELESSINVEST  SCI GIFINVEST 2  SCI TOURINVEST  SCI BONNEUILINVEST  SCI MAGENTAINVEST  SCI MONTFERMEILLINVEST  SCI NOGENTINVEST  SCI VITROLINVEST  SCI CONFORINVEST GUADELOUPE  SCI CONFORINVEST MARTINIQUE  SCI DOTH INVEST</p>
<b>Traités d'Apports</b>	Les traités d'apport conclus pour chacune des sociétés dont des titres sont apportés entre Patrimoine et Commerce et les Apporteurs concernés

## CHAPITRE 1

### RESPONSABLES DU DOCUMENT ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

#### 1.1 POUR PATRIMOINE ET COMMERCE

##### 1.1.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document

Monsieur Eric Duval  
Gérant de Patrimoine et Commerce (anciennement dénommée Billon).

##### 1.1.2 Attestation du responsable du Document

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Document à l'exception des informations figurant dans le chapitre 5 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à altérer la portée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le Document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document.*

*Les informations financières historiques de Patrimoine et Commerce présentées dans le Document de Référence incorporé par référence dans le Document et les informations financières consolidées pro forma de Patrimoine et Commerce présentées dans le Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexes 4, 8, 10 et 12 du Document de Référence, en Annexes 12 et 14 du Document. Les rapports des contrôleurs légaux ne comportent aucune observation ni réserve. »*

Eric Duval  
Gérant

##### 1.1.3 Commissaires aux comptes

###### 1.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

- Grant Thornton  
100 rue de Courcelles, 75849 Paris Cedex 17  
Représenté par Monsieur Laurent Bouby

Nommé par l'assemblée générale du 21 mars 2007. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2012.

- A4 Partners  
64, rue Ampère, 75017 Paris  
Représenté par Monsieur Olivier Marion

Nommé par l'assemblée générale du 22 décembre 2008. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2014.

### 1.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

- La société Institut de gestion et d'expertise comptable – IGEC  
3, Rue Léon Jost 75017 Paris – France  
Représentée par Monsieur Vincent Papazian

Nommé par l'assemblée générale du 15 juin 2009. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 2012.

- Madame Caroline Soubils, domiciliée  
64 rue Ampère, 75017 Paris

Nommée par l'assemblée générale du 22 décembre 2008. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2014.

## 1.2 POUR DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS

### 1.2.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document

Monsieur Eric Duval  
Gérant de Duval Investissements & Participations (« **DIP** »).

### 1.2.2 Attestation du responsable du Document

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le chapitre 5 du Document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

Eric Duval  
Gérant

### 1.2.3 Commissaires aux comptes

Néant.

## 1.3 POUR LES AUTRES APORTEURS

En tant que principal associé, direct ou indirect, de chacune des sociétés dont les titres sont les objets des Apports, Duval Investissements & Participations accepte la responsabilité des informations contenues dans le Document y compris à hauteur des parts sociales non apportées par Duval Investissements & Participations.

## CHAPITRE 2

### RENSEIGNEMENTS SUR LES OPERATIONS D'APPORTS ET LEURS CONSEQUENCES

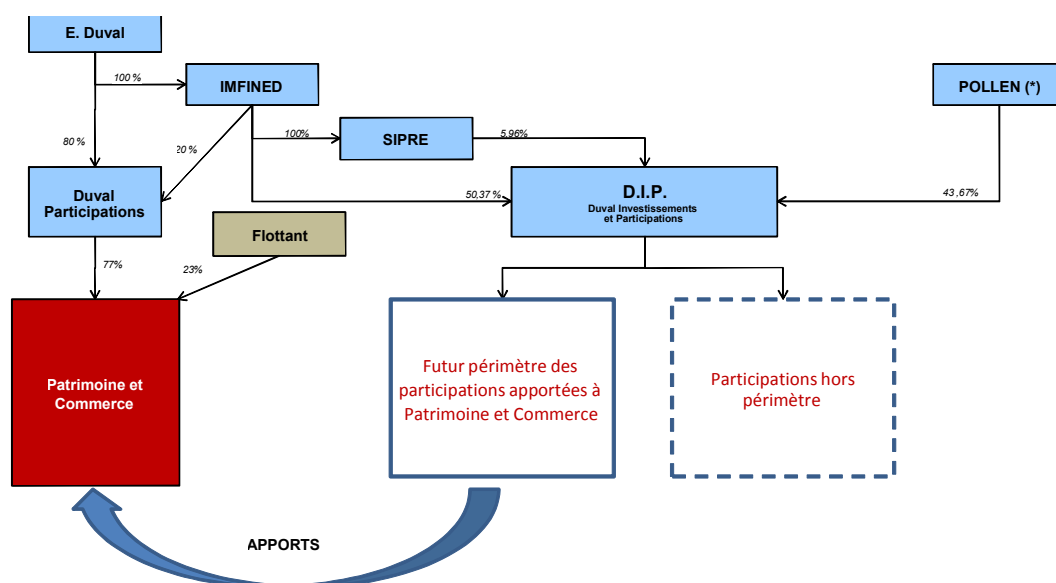
#### 2.1 ASPECTS ECONOMIQUES DES APPORTS

##### 2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause

###### 2.1.1.1 Liens en capital

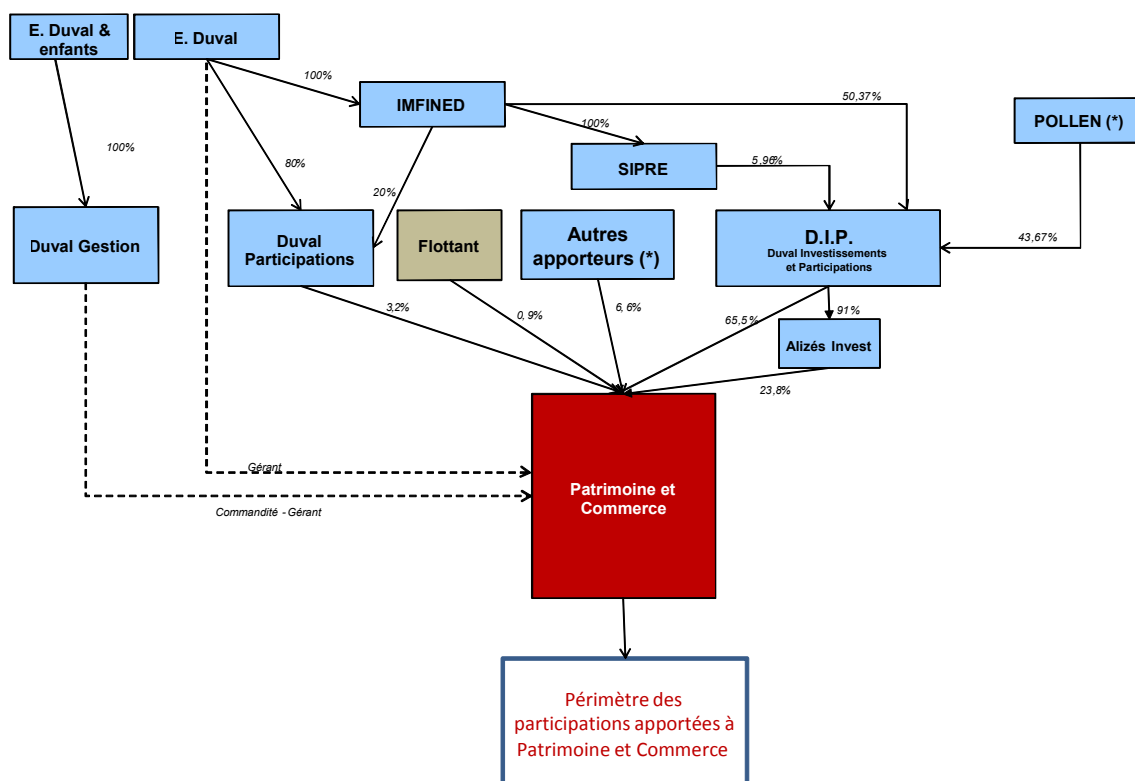
A la date du Document, Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval. DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Organigramme de détention de Patrimoine et Commerce avant les Apports :



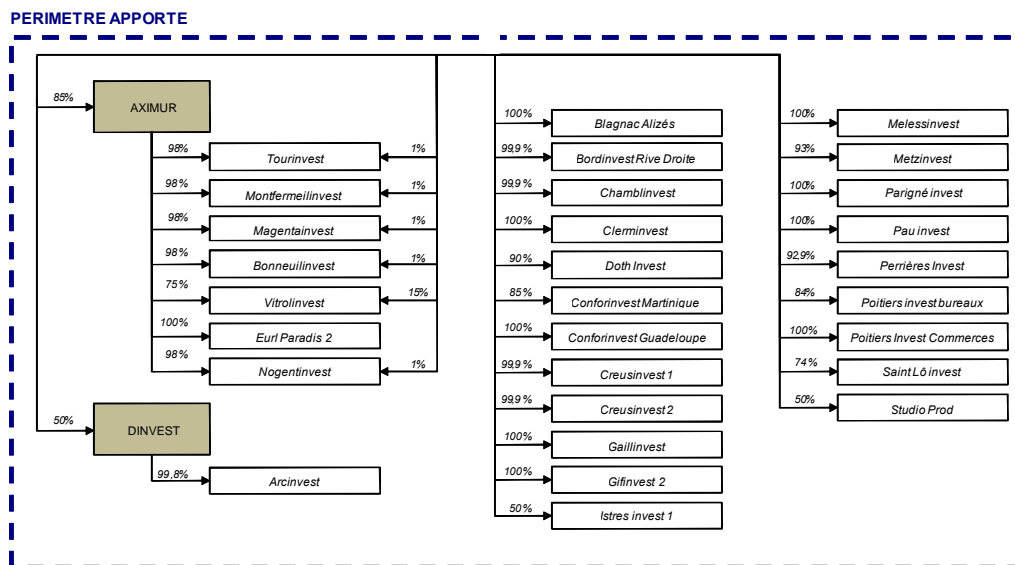
(\*) : les personnes contrôlant Pollen ne sont pas membres de la famille de Monsieur Eric Duval.

## Organigramme de détention de Patrimoine et Commerce après les Apports :



(\*) : les personnes contrôlant Pollen et les autres apporteurs ne sont pas membres de la famille de Monsieur Eric Duval.

Le périmètre des sociétés apportées est résumé dans l'organigramme ci-dessous, étant précisé que les pourcentages indiqués sont des pourcentages après apports. Chaque société sur fonds blanc est détentrice en propre ou via un contrat de crédit-bail immobilier d'un immeuble qu'elle donne en location à un ou plusieurs locataires. Les sociétés sur fond grisé sont des holdings intermédiaires, sans autre activité à la date du Document que de gérer leur(s) participation(s).



### 2.1.1.2 *Autres Liens*

#### (i) *Cautions*

Pour la mise en place des financements nécessaires aux sociétés détentrices d'actifs immobiliers, Monsieur Eric Duval, Pollen et Imfined, ainsi que certains apporteurs minoritaires se sont portés caution de certaines sociétés dont les titres sont les objets des apports. Après réalisation des Apports, il est envisagé que ces cautions soient levées ou que Patrimoine et Commerce s'y substitue (voir également paragraphe 3.2.7 ainsi qu'en note 27 des comptes consolidés pro forma présentés en annexe du Document).

#### (ii) *Dirigeants communs*

Monsieur Eric Duval est co-gérant de Patrimoine et Commerce (bénéficiaire des apports), gérant de Duval Investissements & Participations (principal apporteur), gérant de Duval Participations (actuel principal actionnaire de Patrimoine et Commerce) et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés objets des apports.

Par ailleurs, il est à noter que Monsieur Eric Duval est le dirigeant fondateur du Groupe Financière Duval (GFD). Groupe Financière Duval est un groupe diversifié, implanté sur tout le territoire français, intervenant dans deux activités :

##### 1. Activités Immobilières

- Promotion immobilière :
  - ❖ CFA promoteur en immobilier commercial et d'entreprises, opérations de rénovation de cœur de ville, partenariat public privé,
- Services immobiliers :
  - ❖ Yxime – N°3 français en immobilier d'entreprises (property et facility management) gérant pour compte de tiers un portefeuille d'actifs de 4.000.000 m<sup>2</sup>

##### 2. Exploitation

- Tourisme Sport Loisirs
  - ❖ Odalys – N° 2 français des résidences de tourisme
  - ❖ Vacances Bleues
  - ❖ Nouveaux Golfs de France, n°3 français des chaînes commerciales exploitant de golfs
- Santé
  - ❖ Residalya, gestionnaire de résidences médicalisées pour personnes âgées
- Stationnement
  - ❖ Park Alizés – gestionnaire de parcs de stationnement
  - ❖ Phar'O : ports à sec automatisés.

(iii) *Accords techniques ou commerciaux*

*Convention d'assistance*

Duval Participations a conclu le 26 septembre 2008 une convention d'assistance avec Patrimoine et Commerce aux termes de laquelle il a été convenu :

- d'une rémunération fixe pour l'exercice clos au 30 juin 2009 s'élevant à 75 000 euros hors taxes; et
- d'une rémunération au résultat de 500 000 euros hors taxes en cas de réalisation du double objectif : i) transformation de la société Patrimoine et Commerce en société en commandite par actions, et ii) réalisation de l'apport à Patrimoine et Commerce dudit patrimoine immobilier qui fait l'objet du Document et qui sera soumis à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 4 décembre 2009.

*Convention de compte courant*

Duval Participations a conclu une convention de compte courant avec Patrimoine et Commerce aux termes de laquelle le compte courant existant entre les deux structures est rémunéré au taux maximum fiscalement déductible.

*Services rendus par Imfined*

Imfined assure les services suivants pour le compte des sociétés apportées :

- assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 109 000 euros pour l'année civile 2008 ;
- assistance juridique pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 30 000 euros pour l'année civile 2008.
- gestion locative (property management) pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers pour une charge fonction des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 647 000 euros pour l'année civile 2008, une partie de ce montant étant refacturée aux locataires selon les stipulations de chaque bail.

Chacun des contrats conclus par Imfined est plus amplement décrit au Chapitre 5, pour chacune des sociétés apportées.

*Autres conventions*

Il existe des conventions de trésorerie entre Imfined et DIP, et entre DIP et les sociétés qu'elle contrôle préalablement aux Apports. Ces conventions prévoient actuellement la rémunération de comptes courants entre sociétés mère et filles sur la base du taux maximum fiscalement déductible.

Il est envisagé que ces conventions se poursuivent postérieurement aux apports sous réserves de décisions en ce sens par Patrimoine et Commerce selon le schéma suivant :

- convention de trésorerie entre Imfined et DIP ;
- convention de trésorerie entre DIP et Patrimoine et Commerce ; et
- convention de trésorerie entre Patrimoine et Commerce et ses filiales.



Par ailleurs, il est envisagé, sous réserves de décisions en ce sens par Patrimoine et Commerce, que Patrimoine et Commerce signe une convention de partenariat avec une ou des filiales de l'activité Promotion Immobilière du Groupe Financière Duval.

(iv) *Salariés*

Des salariés de Groupe Financière Duval sont membres du conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce et l'un est indirectement apporteur.

2.1.1.3 *Motifs et buts de l'opération*

(i) *Intérêt de l'opération pour la société bénéficiaire de l'apport et ses actionnaires*

En vue de faire de la Société la holding de tête de ce qui est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder concomitamment à différentes opérations d'apports à la Société, principalement par la société Duval Investissements & Participations – DIP, d'un ensemble de titres de sociétés qui, directement et/ou indirectement, détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 164 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de la Société est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

Il est prévu que le nouveau groupe formé conserve dans la suite de son développement la répartition du patrimoine immobilier dont il bénéficiera au terme des Apports, à savoir approximativement 80% d'actifs en immobilier commercial et 20% en immobilier de bureaux ou d'activités. Le développement en immobilier commercial pourra être de toute nature (centre commercial, retail park, galeries commerciales, etc.) mais en privilégiant une stratégie long terme avec des biens implantés dans des zones de chalandises fortes et offrant des loyers compétitifs pour les locataires. Le développement des autres actifs devront avoir pour caractéristiques principales d'être loués à des locataires de qualité et pour des durées fermes longues. Le nouveau groupe favorisera l'implantation en province.

(ii) *Intérêt de l'opération pour les Apporteurs*

Au terme des opérations d'Apports, les apporteurs de Patrimoine et Commerce seront associés d'une société qui aura la possibilité de lever des fonds par offre au public et ainsi se développer selon une stratégie claire. La Société pourra ensuite opter pour un régime fiscal intéressant (régime SIIC). Les apporteurs bénéficieront en outre de la liquidité propre au marché boursier.

## **2.2 ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION**

### **2.2.1 Description générale de l'opération**

*2.2.1.1 Les traités d'Apports ont été signés entre le 27 octobre et le 12 novembre 2009 sous réserve de l'approbation de l'opération par l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce.*

Aux termes des Traités d'Apports, il a été convenu, sous réserve de la réalisation des conditions visées au paragraphe 2.2.1.3 ci-dessous, les Apports sous forme d'apports en nature à titre pur et simple, par les Apporteurs à Patrimoine et Commerce, des titres de capital des sociétés suivantes :

- 500 parts de ISTRES INVEST I (soit 50% du capital et des droits de vote de ISTRES INVEST I),
- 100 parts de POITIERS INVEST COMMERCES (soit 100% du capital et des droits de vote de POITIERS INVEST COMMERCES),
- 85 parts d'AXIMUR (soit 85% du capital et des droits de vote d'AXIMUR),
- 999 parts de SCI BORDINVEST RIVE DROITE (soit 99,9% du capital et des droits de vote de SCI BORDINVEST RIVE DROITE),
- 999 parts de SCI CREUSINVEST (soit 99,9% du capital et des droits de vote de SCI CREUSINVEST),
- 999 parts de SCI CREUSINVEST 2 (soit 99,9% du capital et des droits de vote de SCI CREUSINVEST 2),
- 1 000 parts de SCI CLERMINVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de SCI CLERMINVEST),
- 930 parts de SCI METZINVEST (soit 93% du capital et des droits de vote de SCI METZINVEST),
- 929 parts de SCI PERRIERES INVEST (soit 92,9% du capital et des droits de vote de SCI PERRIERES INVEST),
- 999 parts de SCI CHAMBLINVEST (soit 99,9% du capital et des droits de vote de SCI CHAMBLINVEST),
- 100 parts de SCI GAILLINVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de SCI GAILLINVEST),
- 1 000 parts de BLAGNAC ALIZES (soit 100% du capital et des droits de vote de BLAGNAC ALIZES),
- 500 parts de STUDIO PROD (soit 50% du capital et des droits de vote de SCI STUDIO PROD),
- 1 000 parts de SCI PAU INVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de SCI PAU INVEST),
- 840 parts de POITIERS INVEST BUREAUX (soit 84% du capital et des droits de vote de POITIERS INVEST BUREAUX),
- 500 parts de DINVEST (soit 50% du capital et des droits de vote de DINVEST),
- 1 000 parts de PARIGNE INVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de PARIGNE INVEST),
- 740 parts de SAINT LO (soit 74% du capital et des droits de vote de SAINT LO INVEST),
- 1 000 parts de SCI MELESSINVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de SCI MELESSINVEST),
- 100 parts de SCI GIFINVEST 2 (soit 100% du capital et des droits de vote de SCI GIFINVEST 2),
- 10 parts de SCI TOURINVEST (soit 1% du capital et des droits de vote de SCI TOURINVEST),
- 10 parts de SCI BONNEUILINVEST (soit 1% du capital et des droits de vote de SCI BONNEUILINVEST),
- 10 parts de SCI MAGENTAINVEST (soit 1% du capital et des droits de vote de SCI MAGENTAINVEST),

- 10 parts de SCI MONTFERMEILINVEST (soit 1% du capital et des droits de vote de SCI MONTFERMEILINVEST),
- 10 parts de SCI NOGENTINVEST (soit 1% du capital et des droits de vote de SCI NOGENTINVEST),
- 150 parts de SCI VITROLINVEST (soit 15% du capital et des droits de vote de SCI VITROLINVEST),
- 1 000 parts de SCI CONFORINVEST GUADELOUPE (soit 100% du capital et des droits de vote de SCI CONFORINVEST GUADELOUPE).
- 366 350 parts de SCI CONFORINVEST MARTINIQUE (soit 85% du capital et des droits de vote de SCI CONFORINVEST MARTINIQUE).
- 90 parts de SCI DOTH INVEST (soit 90% du capital et des droits de vote de SCI DOTH INVEST).

Dans le cadre des financements que certaines sociétés dont les titres sont apportés ont mis en place pour s'assurer de la détention de leur actif immobilier, des nantisements ont été accordés au profit de l'établissement financier (banque prêteuse ou crédit-bailleur) sur les parts sociales des sociétés. Il s'agit des sociétés suivantes :

- CHAMBLINVEST
- POITIERS INVEST COMMERCES
- ISTRES INVEST I
- SAINT LO
- PAU INVEST
- PERRIERES INVEST
- STUDIO PROD
- CLERMINVEST
- METZINVEST
- PARIGNE INVEST
- CREUSINVEST
- CONFORINVEST GUADELOUPE
- CONFORINVEST MARTINIQUE
- DOTH INVEST

L'accord des établissements financiers a été sollicité et obtenu pour la levée de ces nantisements à l'exception de Conforinvest Guadeloupe, Conforinvest Martinique et Doth Invest (demandes en cours d'examen par les établissements financiers).

En contrepartie des Apports, il serait attribué :

- à DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS, 33 282 812 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune,
- à BDK FINANCE, 156 662 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune,
- à CENORINVEST, 1 405 025 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune,
- à Monsieur Eric Duval, 1 13 508 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune,
- à RELIZANE, 99 048 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune,
- à SINEQUANONE, 93 716 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune.
- à ALIZES INVEST, 12 102 429 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune.

- à BG Foncière, 1 506 345 actions Patrimoine et Commerce d'un montant nominal de 0,15 euro chacune.

Ces actions seraient créées par Patrimoine et Commerce après approbation des Apports par l'assemblée générale de cette dernière.

Ces Apports sont soumis à des déclarations et garanties consenties par les Apporteurs dans les Traités d'Apports, qui devront être exactes, complètes et sincères et refléter la situation de chaque Apporteur à la date de réalisation des Apports.

- *Eventuelle autorisation*

A l'issue de la réalisation des Apports à Patrimoine et Commerce, DIP franchira à la hausse le seuil du tiers du capital et des droits de vote de Patrimoine et Commerce. En application de l'article 234-9 du règlement général de l'AMF, une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique par DIP sur Patrimoine et Commerce a été demandée.

#### *2.2.1.2 Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport*

Les comptes utilisés pour établir la rémunération des Apports sont :

- pour Patrimoine et Commerce, les comptes sociaux au 30 juin 2009, tels qu'arrêtés par les gérants le 15 octobre 2009 et qui seront soumis à approbation par l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009. Ces comptes ont fait l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes de Patrimoine et Commerce.
- pour l'ensemble des sociétés dont les titres sont apportés (directement et indirectement), une situation comptable arrêtée au 30 juin 2009 étant précisé que toutes les sociétés dont les titres sont apportés et leurs filiales clôturent leurs comptes annuels au 31 décembre.

#### *2.2.1.3 Date d'effet des Apports*

Les Traités d'Apports signés entre le 27 et le 12 novembre 2009 prévoient en particulier que les Apports ne deviendront définitifs que sous réserve de la réalisation avant le 31 décembre 2009 des conditions suspensives communes suivantes :

- Approbation desdits Apports et des augmentations de capital corrélatives par l'assemblée générale extraordinaire du Bénéficiaire, statuant sur la base du rapport des commissaires aux apports ;
- Approbation des Apports et des augmentations de capital corrélatives par l'associé commandité du Bénéficiaire, statuant sur la base du rapport des commissaires aux apports ;
- Signature par les commissaires aux apports du rapport des commissaires aux apports ;
- Accord des établissements financiers ayant consenti leur concours aux sociétés détentrices d'actifs immobiliers (accords déjà obtenus pour une majorité des actifs immobiliers) ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique par DIP sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif aux Apports établi par le Bénéficiaire.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées précédemment, la réalisation des Apports interviendra à l'issue de leur approbation par l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce statuant sur l'opération d'apports.

#### *2.2.1.4 Date de réunion des organes sociaux ayant approuvé l'opération*

Le conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce s'est prononcé sur l'opération lors de sa réunion du 26 octobre 2009. Les gérants de Patrimoine et Commerce ont approuvé l'opération lors de leur réunion du 15 octobre 2009.

#### *2.2.1.5 Date de dépôt du projet d'apports au Tribunal de commerce*

S'agissant d'une opération d'apports en nature, les Traités d'Apports ne font pas l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce. Les rapports des commissaires aux apports seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Nanterre au moins huit jours avant la date de l'assemblée générale appelée à approuver les Apports et l'augmentation de capital corrélative.

#### *2.2.1.6 Régime fiscal de l'opération*

Les Apports prendront effet, au plan fiscal, à leur date de réalisation.

- Pour les apports effectués par DIP portant sur plus de 50% du capital des Sociétés Apportées, les apports constituent des branches complètes d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (« CGI »).

DIP et le Bénéficiaire étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Sociétés Apportées et DIP ont déclaré qu'elles entendaient placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

En conséquence la société DIP, a pris les engagements de :

- conserver pendant trois ans les actions Patrimoine et Commerce reçues en contrepartie des Apports concernés ; et
- calculer ultérieurement les plus-values de cession des actions Patrimoine et Commerce reçues en contrepartie des Apports concernés par référence à la valeur que les parts sociales, selon le cas, avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

De son côté, Patrimoine et Commerce a pris les engagements de :

- reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée qui se rapportent aux parts sociales apportées ;
- se substituer à DIP pour la réintégration des résultats se rapportant à la branche apportée dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de DIP.

DIP et Patrimoine et Commerce se sont par ailleurs engagées à se conformer aux obligations relatives à l'état de suivi des plus-values et au registre des plus-values sur éléments non amortissables, prévu par l'article 54 septies du CGI.

- Pour les apports effectués par les personnes physiques, résidents fiscalement en France, ceux-ci bénéficient d'un sursis d'imposition en application de l'article 150 0-B du CGI.

Patrimoine et Commerce n'a pas d'engagement particulier à souscrire au titre de ces Apports.

- Pour les apports effectués par les personnes morales portant sur moins de 50% du capital des Sociétés Apportées, et conférant à Patrimoine et Commerce la détention directe de plus de 30% des droit de vote de la société dont les titres sont apportés alors qu'aucun autre associé ne détient, directement ou indirectement, une fraction des droits de votes supérieure, les apports sont assimilés à un apport de branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du CGI et peuvent donc être soumis au régime fiscal de faveur décrit ci-dessus.

L'augmentation de capital issue des apports sera par ailleurs soumise au droit fixe de 500 euros prévu à l'article 810 I du CGI.

## **2.2.2 Contrôle de l'opération**

### *2.2.2.1 Date de l'assemblée générale appelée à approuver l'opération*

L'assemblée générale de Patrimoine et Commerce appelée à approuver les Apports et l'augmentation de capital corrélative a été convoquée pour se tenir le 4 décembre 2009. Aucun des apporteurs n'est, à la date des présentes, actionnaire de la Société.

Le conseil de surveillance et la décision de la gérance approuvant et décidant les projets d'Apports sont intervenus respectivement les 26 octobre et 15 octobre 2009.

### *2.2.2.2 Commissaires aux apports*

Par ordonnance en date du 28 juillet 2009, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a nommé en qualité de Commissaires aux apports :

- M. Jean-Louis Fourcade  
40, avenue Hoche  
75008 Paris
- Mme Agnès Bricard  
63 boulevard des Batignolles  
75008 Paris

Les rapports en date du 13 novembre 2009 portant sur la valorisation des titres de capital apportés figurent en Annexes 1 à 10 du Document. Ces rapports seront disponibles au siège social de Patrimoine et Commerce 15 jours au moins avant la date de l'assemblée générale chargée d'approuver les Apports et l'augmentation de capital corrélative et seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de Nanterre au moins huit jours avant ladite assemblée.

### *2.2.2.3 Experts désignés par le Tribunal de commerce*

Néant.

### *2.2.2.4 Mission spéciale confiée par l'AMF aux commissaires aux comptes*

Néant.

## **2.2.3 Rémunération des Apports**

### *2.2.3.1 Augmentation de capital*

En rémunération des Apports effectués au profit de Patrimoine et Commerce, celle-ci émettra au profit de :

- DIP, 33 282 812 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle,
- BDK Finance, 156 662 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle,
- CenorInvest, 1 405 025 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle,
- E. Duval, 113 508 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle,
- Relizane, 99 048 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle,
- Sinequanone, 93 716 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle.
- Alizés Invest, 12 102 429 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle.
- BG Foncière, 1 506 345 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 1,19 euro, soit 0,15 euro de valeur nominale et 1,04 euro de prime d'apport par action nouvelle.

En conséquence, Patrimoine et Commerce procèdera à une augmentation de capital d'une somme de 7 313 931,75 euros par émission de 48 759 545 actions nouvelles entièrement libérées, pour porter son capital de 315 427,95 euros à 7 629 359,70 euros divisé en 50 862 398 actions de 0,15 euro de valeur nominale chacune.

La prime d'apport totale sera égale à 50 654 391,52 euros.

Un actionnaire détenant 1% du capital de Patrimoine et Commerce à la date d'enregistrement du Document (sur la base d'un capital composé de 2 102 853 actions, i.e. après augmentation de capital réalisée le 9 juillet 2009) verrait sa participation dans le capital passer à 0,041% après réalisation des Apports (sur la base d'un capital composé de 50 862 398 actions).

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant opération	1%
Après opération	0,041%

### 2.2.3.2 Date de jouissance

Les actions nouvelles seront assimilées aux actions anciennes notamment pour l'application de l'ensemble des dispositions statutaires et donneront jouissance des mêmes droits à compter de leur émission.

La date d'émission des actions nouvelles est fixée à l'issue de l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce approuvant les Apports.

La propriété des actions sera établie par une inscription en compte auprès de Patrimoine et Commerce ou d'un intermédiaire habilité conformément à l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier.

### 2.2.3.3 Date de négociabilité

Les actions nouvelles seront négociables à compter de la date de réalisation des Apports conformément à l'article L. 228-10 du Code de commerce.

#### 2.2.3.4 Date d'admission à la cote

L'admission des actions nouvelles sur le marché Euronext Paris sera demandée dans les meilleurs délais et devrait intervenir, sous réserve de la réalisation définitive de l'Apport, aux alentours du 4 décembre 2009, dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris.

### 2.3 COMPTABILISATION DES APPORTS

#### 2.3.1 Désignation et valeur des Actifs Apportés

ISTRES INVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 500 parts sociales de ISTRES INVEST I (soit 50% du capital et des droits de vote de ISTRES INVEST I). Ces 500 parts sociales de ISTRES INVEST I seront apportées pour une valeur globale de 1 812 180,88 euros soit un prix par part sociale de ISTRES INVEST I de 3 624,36 euros.

POITIERS INVEST COMMERCE :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 100 parts sociales de POITIERS INVEST COMMERCE (soit 100% du capital et des droits de vote de POITIERS INVEST COMMERCE) ainsi qu'une dette représentant un capital restant dû de 3 000 000 d'euros au 30 juin 2009 (cette dette correspondant au financement de l'acquisition d'une partie des parts sociales de POITIERS INVEST COMMERCE actuellement détenues par DIP). Ces 100 parts sociales de POITIERS INVEST COMMERCE nettes de cette dette seront apportées pour une valeur globale de 7 923 057,39 euros soit un prix par part sociale de POITIERS INVEST COMMERCE de 109 230,57 euros (hors dette supplémentaire).

AXIMUR :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 70 parts sociales de AXIMUR (soit 70% du capital et des droits de vote de AXIMUR). Ces 70 parts sociales de AXIMUR seront apportées pour une valeur globale de 6 756 986,82 euros soit un prix par part sociale de AXIMUR de 96 528,38 euros.
- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 15 parts sociales de AXIMUR (soit 15% du capital et des droits de vote de AXIMUR). Ces 15 parts sociales de AXIMUR seront apportées pour une valeur globale de 1 447 925,75 euros soit un prix par part sociale de AXIMUR de 96 528,38 euros.

BORDINVEST RIVE DROITE :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 998 parts sociales de BORDINVEST RIVE DROITE (soit 99,8% du capital et des droits de vote de BORDINVEST RIVE DROITE). Ces 998 parts sociales de BORDINVEST RIVE DROITE seront apportées pour une valeur globale de 1 077 172,45 euros soit un prix par part sociale de BORDINVEST RIVE DROITE de 1 079,33 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 part sociale de BORDINVEST RIVE DROITE (soit 0,1% du capital et des droits de vote de BORDINVEST RIVE DROITE). Cette part sociale de BORDINVEST RIVE DROITE sera apportée pour une valeur globale de 1 079,33 euros soit un prix par part sociale de BORDINVEST RIVE DROITE de 1 079,33 euros.



#### CREUSINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 998 parts sociales de CREUSINVEST (soit 99,8% du capital et des droits de vote de CREUSINVEST). Ces 998 parts sociales de CREUSINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 627 665,08 euros soit un prix par part sociale de CREUSINVEST de 1 630,93 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 part sociale de CREUSINVEST (soit 0,1% du capital et des droits de vote de CREUSINVEST). Cette part sociale de CREUSINVEST sera apportée pour une valeur globale de 1 630,93 euros soit un prix par part sociale de CREUSINVEST de 1 630,93 euros.

#### CREUSINVEST 2 :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 998 parts sociales de CREUSINVEST 2 (soit 99,8% du capital et des droits de vote de CREUSINVEST 2). Ces 998 parts sociales de CREUSINVEST 2 seront apportées pour une valeur globale de 150 932,79 euros soit un prix par part sociale de CREUSINVEST 2 de 151,24 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 part sociale de CREUSINVEST 2 (soit 0,1% du capital et des droits de vote de CREUSINVEST 2). Cette part sociale de CREUSINVEST 2 sera apportée pour une valeur globale de 151,24 euros soit un prix par part sociale de CREUSINVEST 2 de 151,24 euros.

#### CLERMINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 000 parts sociales de CLERMINVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de CLERMINVEST). Ces 1 000 parts sociales de CLERMINVEST seront apportées pour une valeur globale de 788 060,32 euros soit un prix par part sociale de CLERMINVEST de 788,06 euros.

#### METZINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 930 parts sociales de METZINVEST (soit 93% du capital et des droits de vote de METZINVEST). Ces 930 parts sociales de METZINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 055 112,98 euros soit un prix par part sociale de METZINVEST de 1 134,53 euros.

#### PERRIERES INVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 928 parts sociales de PERRIERES INVEST (soit 92,8% du capital et des droits de vote de PERRIERES INVEST). Ces 928 parts sociales de PERRIERES INVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 750 657,56 euros soit un prix par part sociale de PERRIERES INVEST de 1 886,48 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 part sociale de PERRIERES INVEST (soit 0,1% du capital et des droits de vote de PERRIERES INVEST). Cette part sociale de PERRIERES INVEST sera apportée pour une valeur globale de 1 886,48 euros soit un prix par part sociale de PERRIERES INVEST de 1 886,48 euros.

#### CHAMBLINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 998 parts sociales de CHAMBLINVEST (soit 99,8% du capital et des droits de vote de CHAMBLINVEST). Ces 998 parts sociales de CHAMBLINVEST seront apportées pour une valeur globale de 3 355 766,36 euros soit un prix par part sociale de CHAMBLINVEST de 3 362,49 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 part sociale de CHAMBLINVEST (soit 0,1% du capital et des droits de vote de CHAMBLINVEST). Cette part sociale de CHAMBLINVEST sera apportée pour une valeur globale de 3 362,49 euros soit un prix par part sociale de CHAMBLINVEST de 3 362,49 euros.

#### GAILLINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 100 parts sociales de GAILLINVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de GAILLINVEST). Ces 100 parts sociales de GAILLINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 447 953,09 euros soit un prix par part sociale de GAILLINVEST de 14 479,53 euros.

#### BLAGNAC ALIZES :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 9 novembre 2009, 800 parts sociales de BLAGNAC ALIZES (soit 80% du capital et des droits de vote de BLAGNAC ALIZES). Ces 800 parts sociales de BLAGNAC ALIZES seront apportées pour une valeur globale de 471 017,23 euros soit un prix par part sociale de BLAGNAC ALIZES de 588,77 euros.
- Relizane apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 9 novembre 2009, 200 parts sociales de BLAGNAC ALIZES (soit 20% du capital et des droits de vote de BLAGNAC ALIZES). Ces 200 parts sociales de BLAGNAC ALIZES seront apportées pour une valeur globale de 117 754,31 euros soit un prix par part sociale de BLAGNAC ALIZES de 588,77 euros.

#### STUDIO PROD :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 500 parts sociales de STUDIO PROD (soit 50% du capital et des droits de vote de STUDIO PROD) ainsi qu'une dette représentant un capital restant dû de 628 456 euros au 30 juin 2009 (cette dette correspondant au financement de l'acquisition d'une partie des parts sociales de STUDIO PROD actuellement détenues par DIP). Ces 500 parts sociales de STUDIO PROD nettes de cette dette seront apportées pour une valeur globale de 2 533 100,27 euros soit un prix par part sociale de STUDIO PROD de 6 323,11 euros (hors dette supplémentaire).

#### PAU INVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1000 parts sociales de PAU INVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de PAU INVEST). Ces 1000 parts sociales de PAU INVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 469 360,91 euros soit un prix par part sociale de PAU INVEST de 1 469,36 euros.

#### POITIERS INVEST BUREAUX :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 840 parts sociales de POITIERS INVEST BUREAUX (soit 84% du capital et des droits de

vote de POITIERS INVEST BUREAUX). Ces 840 parts sociales de POITIERS INVEST BUREAUX seront apportées pour une valeur globale de 572 172,66 euros soit un prix par part sociale de POITIERS INVEST BUREAUX de 681,16 euros.

DINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 500 parts sociales de DINVEST (soit 50% du capital et des droits de vote de DINVEST). Ces 500 parts sociales de DINVEST seront apportées pour une valeur globale de 3 282 492,88 euros soit un prix par part sociale de DINVEST de 6 564,99 euros.

PARIGNE INVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 850 parts sociales de PARIGNE INVEST (soit 85% du capital et des droits de vote de PARIGNE INVEST). Ces 850 parts sociales de PARIGNE INVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 055 409,6 euros soit un prix par part sociale de PARIGNE INVEST de 1 241,66 euros.
- BDK Finance apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 150 parts sociales de PARIGNE INVEST (soit 15% du capital et des droits de vote de PARIGNE INVEST). Ces 150 parts sociales de PARIGNE INVEST seront apportées pour une valeur globale de 186 248,75 euros soit un prix par part sociale de PARIGNE INVEST de 1 241,66 euros.

SAINT LO INVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 690 parts sociales de SAINT LO INVEST (soit 69% du capital et des droits de vote de SAINT LO INVEST). Ces 690 parts sociales de SAINT LO INVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 537 522,51 euros soit un prix par part sociale de SAINT LO INVEST de 2 228,29 euros.
- Sinequanone apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 50 parts sociales de SAINT LO INVEST (soit 5% du capital et des droits de vote de SAINT LO INVEST). Ces 50 parts sociales de SAINT LO INVEST seront apportées pour une valeur globale de 111 414,67 euros soit un prix par part sociale de SAINT LO INVEST de 2 228,29 euros.

MELESSINVEST :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1000 parts sociales de MELESSINVEST (soit 100% du capital et des droits de vote de MELESSINVEST). Ces 1000 parts sociales de MELESSINVEST seront apportées pour une valeur globale de 367 667,16 euros soit un prix par part sociale de MELESSINVEST de 367,67 euros.

GIFINVEST 2 :

- DIP apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 100 parts sociales de GIFINVEST 2 (soit 100% du capital et des droits de vote de GIFINVEST 2). Ces 100 parts sociales de GIFINVEST 2 seront apportées pour une valeur globale de 534 352,62 euros soit un prix par part sociale de GIFINVEST 2 de 5 343,53 euros.

TOURINVEST :

- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12

novembre 2009, 5 parts sociales de TOURINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de TOURINVEST). Ces 5 parts sociales de TOURINVEST seront apportées pour une valeur globale de 11 677,59 euros soit un prix par part sociale de TOURINVEST de 2 335,52 euros.

- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de TOURINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de TOURINVEST). Ces 5 parts sociales de TOURINVEST seront apportées pour une valeur globale de 11 677,59 euros soit un prix par part sociale de TOURINVEST de 2 335,52 euros.

#### BONNEUILINVEST :

- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de BONNEUILINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de BONNEUILINVEST). Ces 5 parts sociales de BONNEUILINVEST seront apportées pour une valeur globale de 2 657,10 euros soit un prix par part sociale de BONNEUILINVEST de 531,42 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de BONNEUILINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de BONNEUILINVEST). Ces 5 parts sociales de BONNEUILINVEST seront apportées pour une valeur globale de 2 657,10 euros soit un prix par part sociale de BONNEUILINVEST de 531,42 euros.

#### MAGENTAINVEST :

- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de MAGENTAINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de MAGENTAINVEST). Ces 5 parts sociales de MAGENTAINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 878,40 euros soit un prix par part sociale de MAGENTAINVEST de 375,68 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de MAGENTAINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de MAGENTAINVEST). Ces 5 parts sociales de MAGENTAINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 878,40 euros soit un prix par part sociale de MAGENTAINVEST de 375,68 euros.

#### MONTFERMEILLINVEST :

- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de MONTFERMEILLINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de MONTFERMEILLINVEST). Ces 5 parts sociales de MONTFERMEILLINVEST seront apportées pour une valeur globale de 4 784,57 euros soit un prix par part sociale de MONTFERMEILLINVEST de 956,91 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de MONTFERMEILLINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de MONTFERMEILLINVEST). Ces 5 parts sociales de MONTFERMEILLINVEST seront apportées pour une valeur globale de 4 784,57 euros soit un prix par part sociale de MONTFERMEILLINVEST de 956,91 euros.

#### NOGENTINVEST :

- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 5 parts sociales de NOGENTINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de NOGENTINVEST). Ces 5 parts sociales de NOGENTINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 461,11 euros soit un prix par part sociale de NOGENTINVEST de 292,22 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre

2009, 5 parts sociales de NOGENTINVEST (soit 0,5% du capital et des droits de vote de NOGENTINVEST). Ces 5 parts sociales de NOGENTINVEST seront apportées pour une valeur globale de 1 461,11 euros soit un prix par part sociale de NOGENTINVEST de 292,22 euros.

#### VITROLINVEST :

- CenorInvest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 100 parts sociales de VITROLINVEST (soit 10% du capital et des droits de vote de VITROLINVEST). Ces 100 parts sociales de VITROLINVEST seront apportées pour une valeur globale de 199 994,96 euros soit un prix par part sociale de VITROLINVEST de 1 999,95 euros.
- Eric Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 12 novembre 2009, 50 parts sociales de VITROLINVEST (soit 5% du capital et des droits de vote de VITROLINVEST). Ces 50 parts sociales de VITROLINVEST seront apportées pour une valeur globale de 99 997,48 euros soit un prix par part sociale de VITROLINVEST de 1 999,95 euros.

#### CONFORINVEST GUADELOUPE :

- Alizés Invest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 999 parts sociales de CONFORINVEST GUADELOUPE (soit 99,9% du capital et des droits de vote de CONFORINVEST GUADELOUPE). Ces 999 parts sociales de CONFORINVEST GUADELOUPE seront apportées pour une valeur globale de 4 371 215,57 euros soit un prix par part sociale de CONFORINVEST GUADELOUPE de 4 375,59 euros.
- E. Duval apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 1 part sociale de CONFORINVEST GUADELOUPE (soit 0,1% du capital et des droits de vote de CONFORINVEST GUADELOUPE). Cette part sociale de CONFORINVEST GUADELOUPE sera apportée pour une valeur globale de 4 375,59 euros soit un prix par part sociale de CONFORINVEST GUADELOUPE de 4 375,59 euros.

#### CONFORINVEST MARTINIQUE :

- Alizés Invest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 octobre 2009, 258 600 parts sociales de CONFORINVEST MARTINIQUE (soit 60% du capital et des droits de vote de CONFORINVEST MARTINIQUE). Ces 258 600 parts sociales de CONFORINVEST MARTINIQUE seront apportées pour une valeur globale de 4 298 003,71 euros soit un prix par part sociale de CONFORINVEST MARTINIQUE de 16,62 euros.
- BG Foncière apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 octobre 2009, 107 750 parts sociales de CONFORINVEST MARTINIQUE (soit 25% du capital et des droits de vote de CONFORINVEST MARTINIQUE). Ces parts sociales de CONFORINVEST MARTINIQUE seront apportées pour une valeur globale de 1 790 834,88 euros soit un prix par part sociale de CONFORINVEST MARTINIQUE de 16,62 euros.

#### DOTH INVEST :

- Alizés Invest apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 30 octobre 2009, 90 parts sociales de DOTH INVEST (soit 90% du capital et des droits de vote de DOTH INVEST). Ces 90 parts sociales de DOTH INVEST seront apportées pour une valeur globale de 5 718 887,63 euros soit un prix par part sociale de DOTH INVEST de 63 543,20 euros.

## **2.3.2 Expertise des valeurs d'apport et de la parité d'échange**

Les commissaires aux apports ont remis en date du 13 novembre 2009, leurs rapports sur la valeur des Apports et sur la rémunération des Apports reproduits en Annexes 1 à 10 et dont les conclusions sont présentées ci-dessous. Ils ont indiqué dans ces rapports qu'ils n'avaient aucune observation à formuler.

### *2.3.2.1 Conclusions des commissaires aux apports sur la valeur des apports et sur la rémunération des apports*

Les commissaires aux apports ont conclu qu'ils sont d'avis que la valeur de chacun des différents apports n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

### *2.3.2.2 Conclusions des Commissaires aux apports sur le caractère équitable des rémunérations envisagées pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce*

Les commissaires aux apports ont conclu qu'ils estiment que les rémunérations envisagées revêtent un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

## **2.3.3 Détail du calcul de la prime d'Apport**

La rémunération de l'apport des titres des sociétés apportées a été déterminée par rapport à la valeur réelle des parts sociales des sociétés apportées et la valeur réelle des actions de Patrimoine et Commerce.

La méthodologie de détermination de la valeur réelle des actions Patrimoine et Commerce est présentée au paragraphe 2.4.1.

La méthodologie de détermination de la valeur réelle des parts sociales des sociétés apportées est présentée au paragraphe 2.4.2.

Compte tenu de la valeur des Apports s'élevant à 57 968 323,27 euros et de la création de 48 759 545 actions Patrimoine et Commerce en rémunération représentant une augmentation de capital de 7 313 931,75 euros, la prime d'apport sera de 50 654 391,52 euros.

## **2.4 REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.4.1 Evaluation de la société Patrimoine et Commerce – valeur des Apports**

#### *2.4.1.1 Critères retenus*

Il est rappelé que Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 auprès de F2 Consulting un bloc de 66,67% du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce) au prix de 0,3538 euro par action, et a ensuite mis en œuvre, conformément à la réglementation, une garantie de cours du 6 au 19 février 2009 sur la base d'un prix unitaire de 0,36 euro par action.

Cette transaction entre des investisseurs tiers, représente une référence importante pour évaluer les titres de Patrimoine et Commerce. Cette transaction faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 euros (au 30 juin 2008) et d'un prix pour 100% des actions de 500 000 euros.

Suite à ces opérations, Patrimoine et Commerce a procédé en juin 2009 à une augmentation de capital, principalement par incorporation de créances, pour un montant de 2,1 millions d'euros, portant sur 689 460 actions nouvelles émises au prix de 3,05 euros par action (i.e. au nominal) et souscrites principalement par Duval Participations. Cette opération a permis la reconstitution des fonds propres de Patrimoine et Commerce et rendu ainsi possible la transformation de la Société en société en commandite par actions (décision du conseil d'administration du 9 juillet 2009 sur délégation de l'assemblée générale réunie le 15 juin 2009).

Compte tenu des opérations de reconstitution des capitaux propres de Patrimoine et Commerce et de sa transformation en société en commandite par actions, la prime sur actif net comptable peut être réévaluée à 2,1 millions d'euros.

Les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 montrant des capitaux propres de la Société négatifs de 1 711 410 euros ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 euros représentant 689 460 actions nouvelles émises au pair, telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. Le montant des capitaux propres qui apparaît comme négatif dans les comptes sociaux au 30 juin 2009 ressortirait à un montant positif de 391.443,03 euros, corrigé de l'impact des opérations sur capital réalisées au 9 juillet 2009.

Ainsi, compte tenu d'une prime sur actif net de 2 100 000 euros et de capitaux propres de 391 443 euros, la valeur de Patrimoine et Commerce ressort à 2 491 443 euros, montant qui a été arrondi à 2 500 000 euros, soit 1,19 euro par action.

Cette valorisation a été arrêtée par la direction de la Société en plein accord avec les dirigeants et associés des sociétés Apporteuses.

La valorisation de Patrimoine et Commerce de 2,5 millions d'euros pour 100% du capital peut également s'apprécier directement par référence à la valorisation retenue dans le cadre de l'achat du bloc puis de la garantie de cours mise en œuvre de février 2009. Cette valorisation, qui s'élevait à 0,5 million d'euros pour 100% du capital, doit être mise à jour afin de refléter (i) l'augmentation de capital de 2,1 millions d'euros intervenue au 1<sup>er</sup> semestre 2009 et (ii) la perte nette de la Société au cours de l'exercice 2008/2009 qui s'élève à environ 0,2 million d'euros (correspondant principalement à des paiements d'intérêts et à des honoraires d'assistance). Cette analyse conduit ainsi à une valorisation de 100% du capital de Patrimoine et Commerce de 2,4 millions d'euros, cohérente avec l'approche retenue ci-dessus.

#### *2.4.1.2 Critères non retenus*

Les critères suivants ont été écartés dans le cadre de l'appréciation de la valeur du titre Patrimoine et Commerce:

- i) le cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine et Commerce sont extrêmement réduits (nombre moyen de titres échangés par jour de cotation de 1 000 au cours des mois de juillet, août et septembre, représentant un montant cumulé de moins de 2,5% du capital);
- ii) les méthodes d'évaluation fondées sur les multiples de sociétés cotées comparables ou sur une actualisation de flux futurs ou de dividendes futurs n'ont pas été retenues car elles sont sans objet compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle de Patrimoine et Commerce à la date des rapports;
- iii) l'actif net comptable de la Société n'a pas été retenu car il ne valorise pas le statut de coquille cotée sans actifs, propre à Patrimoine et Commerce.

## 2.4.2 Evaluation des sociétés apportées

### 2.4.2.1 Critères retenus

S'agissant d'évaluer des titres de sociétés détenant chacune directement ou indirectement un ou des actifs immobiliers, la méthode de l'Actif Net Réévalué (ANR) a été considérée comme la plus appropriée.

L'évaluation de chaque société repose sur l'actif net comptable réévalué de la société, net de l'imposition latente, tel que décrit ci-dessous. L'imposition latente est décotée de la valeur des apports comme il est de règle en pareil cas, afin de contrebalancer le transfert de cette fiscalité latente entre apporteur et bénéficiaire.

- Pour les sociétés détenant un actif immobilier (sociétés représentées sur fonds blanc dans l'organigramme présenté au paragraphe 2.1.4) :

- L'actif net comptable de chaque société considérée est celui qui ressort de la situation comptable arrêtée au 30 juin 2009.
- L'actif net comptable est réévalué afin de tenir compte des éléments suivants :

L'actif immobilier détenu par la société est évalué « hors droits » à dire d'expert, au 30 juin 2009, selon une étude réalisée par BNP Paribas Real Estate (nouvelle dénomination d'Atis Real depuis juin 2009) datée du 30 juin 2009. L'expertise repose sur une combinaison des 2 approches suivantes : *approche par le revenu*, qui valorise un actif à partir du revenu annuel net qu'il génère, capitalisé sur la base d'un taux de rendement attendu déterminé par l'expert par analogie au marché de l'investissement et *approche par comparaison*, qui valorise un actif sur la base de prix au m<sup>2</sup> tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature

Les dettes sur les actifs financés par voie de crédit-bail sont prises en compte, ainsi que les frais qu'il serait nécessaire d'engager pour que la société détentrice de l'actif devienne propriétaire de l'actif et non plus crédit-preneuse.

Pour les sociétés qui disposent d'un instrument de couverture de leur dette financière, il est tenu compte de la juste-valeur de cet instrument financier (estimée par l'établissement financier qui a mis en place l'instrument de couverture)

Pour les sociétés apportées qui pourront bénéficier du régime SIIC, la plus value latente entre l'actif net réévalué et l'actif net comptable est décotée d'une *exit tax* à 19%, actualisée sur 4 ans selon un taux d'actualisation de 5%. Pour les autres sociétés, la plus-value latente est taxée à 33%.

- Il est à noter que l'apport des titres des sociétés Poitiers Invest Commerces et Studio Prod est effectué concomitamment avec l'apport de dettes. En effet, DIP a acquis une partie des parts de ces sociétés par le moyen d'une dette bancaire qu'il transférera à Patrimoine et Commerce en même temps que les participations de sorte qu'il y ait un lien direct entre les financements mis en place et les participations acquises par voie d'apport. La valeur de l'apport relatif aux sociétés Poitiers Invest Commerces et Studio Prod tient compte de la dette transférée au bénéficiaire par l'apporteur pour son montant nominal au 30 juin 2009.
- Les sociétés "holdings intermédiaires" détenant des titres de participations dans des sociétés détenant un actif immobilier (sociétés représentées sur fond grisé dans l'organigramme présenté au paragraphe 2.1.1) sont évaluées selon leur actif net comptable au 30 juin 2009 après correction de la valeur des participations telle que déterminée selon la méthodologie ci-dessus.



#### 2.4.2.2 Critères éliminés

Les autres critères usuels ont été écartés pour les raisons suivantes :

- i) l'actif net comptable n'est pas pertinent dans le cas de sociétés foncières ou de sociétés holding ;
- ii) le cours de bourse dans la mesure où les sociétés ne sont pas cotées ni comparables individuellement à des sociétés cotées ;
- iii) la méthode d'actualisation des cash-flows futurs dans la mesure où la valorisation des immeubles, principal élément d'actif des sociétés à évaluer, repose déjà sur une méthode indirectement assimilable à une actualisation de cash-flows.

#### 2.4.3 Valorisation de Patrimoine et Commerce post apports

La situation nette consolidée pro forma, qui s'établit à 68,8 millions d'euros au 30 juin 2009, donne une base d'évaluation solide pour estimer la valeur du nouveau groupe formé puisque les actifs et passifs y sont réévalués à leur juste valeur.

Compte tenu d'un endettement financier net de 75,0 millions d'euros, cette valorisation des parts de capital correspond à une valorisation de l'entreprise de 143,8 millions d'euros qui elle-même représente les multiples suivants :

- 12,2 fois les loyers nets (30 juin 2009 - 12 mois),
- 12,6 fois la capacité d'autofinancement et l'EBITDA (30 juin 2009 - 12 mois).

Il est à noter que ces multiples ne présentent pas d'incohérence manifeste avec les multiples observables sur le même secteur du marché.

#### 2.5 SYNTHÈSE DES OPERATIONS D'APPORTS

Les tableaux ci-dessous présentent successivement :

- une synthèse sur les éléments financiers des sociétés apportées,
- une ventilation des apports par apporteurs,
- une ventilation des apports par sociétés apportées.

*Synthèse des principaux éléments financiers des apports.*

En milliers d'€, au 30 juin 2009	Val Comptable	Total	Actif Net	JV Actifs	Endettement	Loyers nets	Actif net	% apporté	% apporté	Type	Dette	Valeur Apports	Nombre
	Actif Immobilier	Actif-Passif	Comptable	Immobiliers	net (100%)	(100%)	réévalué	indirectement	d'apport	supplémentaire	Valeur Apports	Titres P&C	
				100% (4)	30/06/2009 (5)	30/06/2009	(100%)	(3)	(2)	apportée	(1)	créés	
							A	B		C	= (A x B) + C		
Dinvest	0	289	212	n/a	213	n/a	6 565	50,0%	a		3 282	2 761 040	
Arcinvest	107	670	106	14 850	-5 282	1 047		99,8%	c				
Aximur	0	389	145	n/a	3	n/a	9 653	85,0%	a		8 205	6 901 490	
Tourinvest	27	169	63	4 290	-829	270	2 336	1,0%	b		23	19 645	
Montfermeillinvest	0	125	51	1 620	-237	134	957	1,0%	b		10	8 049	
Magentainvest	0	6	-34	790	-175	44	376	1,0%	b		4	3 160	
Bonneuillinvest	0	52	18	1 000	-220	72	531	1,0%	b		5	4 470	
Vitrollinvest	34	137	-193	4 800	-1 475	336	2 000	15,0%	b		300	252 336	
Nogentinvest	0	18	-36	660	-167	45	292	1,0%	b		3	2 458	
Paradis 2	0	189	46	8 000	-2 618	494		100,0%	c				
Doth Invest	0	664	541	12 150	-4 532	819	6 354	90,0%	a		5 719	4 810 392	
Conforinvest Martinique	141	1 234	313	17 000	-8 031	1 311	7 163	85,0%	a		6 089	5 121 573	
Conforinvest Guadeloupe	0	233	-101	8 900	-3 594	709	4 376	100,0%	a		4 376	3 680 490	
Istres Invest I	0	223	129	10 100	-5 884	662	3 624	50,0%	a		1 812	1 524 300	
Poitiers Invest Commerce	0	472	185	23 250	-10 534	1 313	10 923	100,0%	a	-3 000	7 923	6 664 410	
Bordinvest Rive Droite	0	133	96	6 150	-4 268	691	1 079	99,9%	a		1 078	906 962	
Creusinvest	207	432	-30	5 750	-3 106	370	1 631	99,9%	a		1 629	1 370 468	
Creusinvest 2	0	35	1	485	-263	45	151	99,9%	a		151	127 083	
Clerminvest	0	44	30	1 800	-787	177	788	100,0%	a		788	662 870	
Metzinvest	4	68	37	2 280	-829	191	1 135	93,0%	a		1 055	887 499	
Perrieres Invest	0	243	55	4 075	-1 618	321	1 886	92,9%	a		1 753	1 474 137	
Chamblinvest	0	428	52	6 100	-1 599	410	3 362	99,9%	a		3 359	2 825 502	
Gaillinvest	0	107	29	2 090	-286	148	1 448	100,0%	a		1 448	1 217 933	
Blagnac Alizes	606	639	14	1 300	-608	109	589	100,0%	a		589	495 240	
Studio Prod	0	264	88	10 200	-2 366	724	6 323	50,0%	a	-628	2 533	2 130 695	
Pau Invest	29	118	23	3 000	-1 143	212	1 469	100,0%	a		1 469	1 235 940	
Poitiers Invest Bureaux	0	117	26	1 750	-775	169	681	84,0%	a		572	481 278	
Parigne Invest	0	247	13	7 300	-5 633	609	1 242	100,0%	a		1 242	1 044 410	
Saint Lo Invest	0	159	-79	8 300	-5 493	584	2 228	74,0%	a		1 649	1 386 989	
Melessinvest	8	51	9	725	-244	65	368	100,0%	a		368	309 260	
Gifinvest 2	383	434	5	1 020	-329	52	534	100,0%	a		534	449 466	
<b>TOTAL</b>	<b>1 546</b>	<b>434</b>	<b>5</b>	<b>169 735</b>	<b>-72 709</b>	<b>12 133</b>				<b>-3 628</b>	<b>57 968</b>	<b>48 759 545</b>	

Note (1) : la « valeur des Apports » est constituée des apports directs, donnant lieu à émission d'actions Patrimoine et Commerce. La valeur des Actifs Nets Réévalués des sociétés holdings intermédiaires (Dinvest et Aximur) est calculée en tenant compte de l'actif net réévalué des participations qu'elles détiennent. Ex : l'actif net réévalué de Dinvest au 30/06/09 est de 6 565 000 euros (100%) principalement composé de la valeur réévaluée de 99,8% dans Arcinvest. Comme il n'est apporté que 50% de Dinvest, la valeur de l'apport est de 3 282 000 euros.

Note (2): a Apport direct des titres.  
b Sociétés apportées en partie indirectement via l'apport des titres de la holding Aximur et en partie directement.  
c Sociétés apportées uniquement de façon indirecte via l'apport des titres des sous-holdings Dinvest et Aximur.

Note (3) : Il s'agit du pourcentage de détention de la sous-holding (Dinvest ou Aximur) dans la société. Il ne s'agit donc pas d'un pourcentage d'intérêt de Patrimoine et Commerce

Note (4) : Les données sont celles issues de la note 26 des comptes consolidés pro forma joints en annexe au Document à l'exception de Studio Prod, présentée ici à 100% alors que la société est consolidée par intégration proportionnelle (50%), soit un impact de 362 000 euros pour les loyers nets et de 5 100 000 euros pour la juste valeur des immeubles.

Note (5) : Les données sont celles issues de la note 26 des comptes consolidés pro forma joints en annexe au Document à l'exception i) de Studio Prod, présentée ici à 100% alors que la société est consolidée par intégration proportionnelle (50%) soit un impact de 1 183 000 euros et ii) la dette de Patrimoine et Commerce qui n'est pas présentée dans cette colonne et qui s'élève à 3 464 000 euros dans les comptes consolidés pro forma au 30/06/2009.

*Tableau de synthèse par apporteur*

<i>Apporteurs</i>	<i>Titres apportés</i>	<i>Nombre de titres</i>	<i>% apporté de la société</i>	<i>Valeur des apports</i>	<i>Nombre d'actions Patrimoine et Commerce reçues</i>
<b>DIP</b>	ISTRES INVEST I	500	50,0%	1 812 181	1 524 300
	POITIERS INVEST COMMERCE	100	100,0%	7 923 057	6 664 410
	AXIMUR	70	70,0%	6 756 987	5 683 580
	BORDINVEST RIVE DROITE	998	99,8%	1 077 172	906 054
	CREUSINVEST	998	99,8%	1 627 665	1 369 096
	CREUSINVEST 2	998	99,8%	150 933	126 955
	CLERMINVEST	1000	100,0%	788 060	662 870
	METZINVEST	930	93,0%	1 055 113	887 499
	PERRIERES INVEST	928	92,8%	1 750 658	1 472 550
	CHAMBLINVEST	998	99,8%	3 355 767	2 822 673
	GAILLINVEST	100	100,0%	1 447 953	1 217 933
	BLAGNAC ALIZES	800	80,0%	471 017	396 192
	STUDIO PROD	500	50,0%	2 533 100	2 130 695
	PAU INVEST	1000	100,0%	1 469 361	1 235 940
	POITIERS INVEST BUREAUX	840	84,0%	572 173	481 278
	DINVEST	500	50,0%	3 282 493	2 761 040
	PARIGNE INVEST	850	85,0%	1 055 410	887 748
	SAINT LO INVEST	690	69,0%	1 537 523	1 293 273
	MELESSINVEST	1000	100,0%	367 667	309 260
	GIFINVEST 2	100	100,0%	534 353	449 466
	<b>Sous-total DIP</b>			<b>39 568 642</b>	<b>33 282 812</b>
<b>BDK FINANCE</b>	PARIGNE INVEST	150	15,0%	<b>186 249</b>	<b>156 662</b>
<b>CENORINVEST</b>	AXIMUR	15	15,0%	1 447 926	1 217 910
	VITROLINVEST	100	10,0%	199 995	168 224
	TOURINVEST	5	0,5%	11 678	9 823
	BONNEUILINVEST	5	0,5%	2 657	2 235
	NOGENTINVEST	5	0,5%	1 461	1 229
	MAGENTAINVEST	5	0,5%	1 878	1 580
	MONTFERMEILINVEST	5	0,5%	4 785	4 024
		<b>Sous-total CENORINVEST</b>			<b>1 670 379</b>
<b>ALIZES INVEST</b>	CONFORINVEST GUADELOUPE	999	99,9%	4 371 216	3 676 809
	CONFORINVEST MARTINIQUE	258 600	60,0%	4 298 004	3 615 228
	DOTH INVEST	90	90,0%	5 718 888	4 810 392
		<b>Sous-total ALIZES INVEST</b>		<b>14 388 107</b>	<b>12 102 429</b>
<b>BG Foncière</b>	CONFORINVEST MARTINIQUE	107 750	25,0%	<b>1 790 835</b>	<b>1 506 345</b>
<b>Eric Duval</b>	BORDINVEST RIVE DROITE	1	0,1%	1 079	908
	CREUSINVEST	1	0,1%	1 631	1 372
	CREUSINVEST 2	1	0,1%	151	128

<i>Apporteurs</i>	<i>Titres apportés</i>	<i>Nombre de titres</i>	<i>% apporté de la société</i>	<i>Valeur des apports</i>	<i>Nombre d'actions Patrimoine et Commerce reçues</i>
	PERRIERES INVEST	1	0,1%	1 886	1 587
	CHAMBLINVEST	1	0,1%	3 362	2 829
	TOURINVEST	5	0,5%	11 678	9 822
	BONNEUILINVEST	5	0,5%	2 657	2 235
	MONTFERMEILINVEST	5	0,5%	4 785	4 025
	MAGENTAINVEST	5	0,5%	1 878	1 580
	NOGENTINVEST	5	0,5%	1 461	1 229
	VITROLINVEST	50	5,0%	99 997	84 112
	CONFORINVEST GUADELOUPE	1	0,1%	4 376	3 681
	<b>Sous-total Eric Duval</b>			<b>134 942</b>	<b>113 508</b>
<b>RELIZANE</b>	BLAGNAC ALIZES	200	20,0%	<b>117 754</b>	<b>99 048</b>
<b>SINEQUANONE</b>	SAINT LO INVEST	50	5,0%	<b>111 415</b>	<b>93 716</b>
	<b>Total général</b>			<b>57 968 323</b>	<b>48 759 545</b>

*Tableau de synthèse par société apportée*

<i>Sociétés apportées</i>	<i>Apporteur</i>	<i>Parts apportées</i>	<i>% apporté</i>	<i>Valeur de l'apports (€)</i>	<i>Nb titres P&amp;C reçus par apporteur</i>
<b>ISTRES INVEST I</b>	DIP	500	50,0%	1 812 180,88	1 524 300
<b>POITIERS INVEST COMMERCE</b>	DIP	100	100,0%	7 923 057,39	6 664 410
<b>AXIMUR</b>	DIP	70	70,0%	6 756 986,82	5 683 580
	CenorInvest	15	15,0%	1 447 925,75	1 217 910
<b>BORDINVEST RIVE DROITE</b>	DIP	998	99,8%	1 077 172,45	906 054
	E. Duval	1	0,1%	1 079,33	908
<b>CREUSINVEST</b>	DIP	998	99,8%	1 627 665,08	1 369 096
	E. Duval	1	0,1%	1 630,93	1 372
<b>CREUSINVEST 2</b>	DIP	998	99,8%	150 932,79	126 955
	E. Duval	1	0,1%	151,24	128
<b>CLERMINVEST</b>	DIP	1000	100,0%	788 060,32	662 870
<b>METZINVEST</b>	DIP	930	93,0%	1 055 112,98	887 499
<b>PERRIERES INVEST</b>	DIP	928	92,8%	1 750 657,56	1 472 550
	E. Duval	1	0,1%	1 886,48	1 587
<b>CHAMBLINVEST</b>	DIP	998	99,8%	3 355 766,75	2 822 673
	E. Duval	1	0,1%	3 362,49	2 829
<b>GAILLINVEST</b>	DIP	100	100,0%	1 447 953,09	1 217 933
<b>BLAGNAC ALIZES</b>	DIP	800	80,0%	471 017,23	396 192
	Relizane	200	20,0%	117 754,31	99 048
<b>STUDIO PROD</b>	DIP	500	50,0%	2 533 100,27	2 130 695
<b>PAU INVEST</b>	DIP	1000	100,0%	1 469 360,91	1 235 940
<b>POITIERS INVEST BUREAUX</b>	DIP	840	84,0%	572 172,66	481 278
<b>DINVEST</b>	DIP	500	50,0%	3 282 492,88	2 761 040
<b>PARIGNE INVEST</b>	DIP	850	85,0%	1 055 409,60	887 748
	BDK Finance	150	15,0%	186 248,75	156 662
<b>SAINT LO INVEST</b>	DIP	690	69,0%	1 537 522,51	1 293 273
	Sinequanone	50	5,0%	111 414,67	93 716

<i>Sociétés apportées</i>	<i>Apporteur</i>	<i>Parts apportées</i>	<i>% apporté</i>	<i>Valeur de l'apports (€)</i>	<i>Nb titres P&amp;C reçus par apporteur</i>
<b>MELESSINVEST</b>	DIP	1000	100,0%	367 667,16	309 260
<b>GIFINVEST 2</b>	DIP	100	100,0%	534 352,62	449 466
<b>TOURINVEST</b>	CenorInvest	5	0,5%	11 677,59	9 823
	(1) E. Duval	5	0,5%	11 677,59	9 822
<b>BONNEUILINVEST</b>	CenorInvest	5	0,5%	2 657,10	2 235
	(1) E. Duval	5	0,5%	2 657,10	2 235
<b>MAGENTAINVEST</b>	CenorInvest	5	0,5%	1 878,40	1 580
	(1) E. Duval	5	0,5%	1 878,40	1 580
<b>MONTFERMEILLINVEST</b>	CenorInvest	5	0,5%	4 784,57	4 024
	(1) E. Duval	5	0,5%	4 784,57	4 025
<b>NOGENTINVEST</b>	CenorInvest	5	0,5%	1 461,11	1 229
	(1) E. Duval	5	0,5%	1 461,11	1 229
<b>VITROLINVEST</b>	CenorInvest	100	10,0%	199 994,96	168 224
	(1) E. Duval	50	5,0%	99 997,48	84 112
<b>CONFORINVEST GUADELOUPE</b>	Alizés Invest	999	99,9%	4 371 215,57	3 676 809
	E. Duval	1	0,1%	4 375,59	3 681
<b>CONFORINVEST MARTINIQUE</b>	Alizés Invest	258 600	60,0%	4 298 003,71	3 615 228
	BG Foncière	107 750	25,0%	1 790 834,88	1 506 345
<b>DOTH INVEST</b>	Alizés Invest	90	90,0%	5 718 887,63	4 810 392
<b>Total sociétés apportées</b>				<b>57 968 323,27</b>	<b>48 759 545</b>

Note(1) : Un certain nombre de sociétés sont apportées pour une part directement et pour une autre part, majoritaire, indirectement étant filiales d'Aximur (comme détaillé en note du tableau ci-dessus « synthèse des principaux éléments financiers des apports »).

## 2.6 CONSEQUENCES

### 2.6.1 Conséquences pour Patrimoine et Commerce et ses actionnaires

#### 2.6.1.1 Tableau d'évolution des capitaux propres de Patrimoine et Commerce

<b>Comptes Sociaux de Patrimoine et Commerce</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Primes, réserves et report à nouveau</b>	<b>Total des capitaux propres</b>
Situation au 30/06/2009 avant augmentation de capital	1 413 393	4 310 848,65 €	- 6 022 258,62 €	- 1 711 409,97 €
Situation au 30/06/2009 après augmentation de capital	2 102 853	315 427,95 €	76 015,08 €	391 443,03 €
Situation après opération d'Apports	50 862 398	7 629 359,70 €	50 730 406,60 €	58 359 766,30 €

2.6.1.2 Structure de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce après Apports, avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote

Le tableau suivant fait état de la situation de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce avant et après réalisation des Apports (dans les deux situations après prise en compte de l'augmentation de capital du 9 juillet 2009) :

	Avant Apports			Après Apports		
	Nombre d'actions détenues	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Duval Participations	1 622 683	77,17%	77,17%	1 622 683	3,19%	3,19%
DIP				33 282 812	65,44%	65,44%
Alizés Invest*				12 102 429	23,80%	23,80%
E. Duval**				113 508	0,22%	0,22%
<b>Sous-total "agissant de concert"</b>	<b>1 622 683</b>	<b>77,17%</b>	<b>77,17%</b>	<b>47 121 432</b>	<b>92,65%</b>	<b>92,65%</b>
Public	480 170	22,83%	22,83%	480 170	0,94%	0,94%
CenorInvest***				1 405 025	2,76%	2,76%
Sinequanone				93 716	0,18%	0,18%
Relizane				99 048	0,20%	0,20%
BG Foncière				1 506 345	2,96%	2,96%
BDK Finance				156 662	0,31%	0,31%
<b>Total</b>	<b>2 102 853</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>50 862 398</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* DIP détient 91% du capital d'Alizés Invest.

\*\* Postérieurement aux Apports, Monsieur Eric Duval, afin de simplifier la structure de son actionnariat et de ne pas détenir de participation personnelle directe dans la société dont il est le gérant, apportera ses actions Patrimoine et Commerce à Duval Participations.

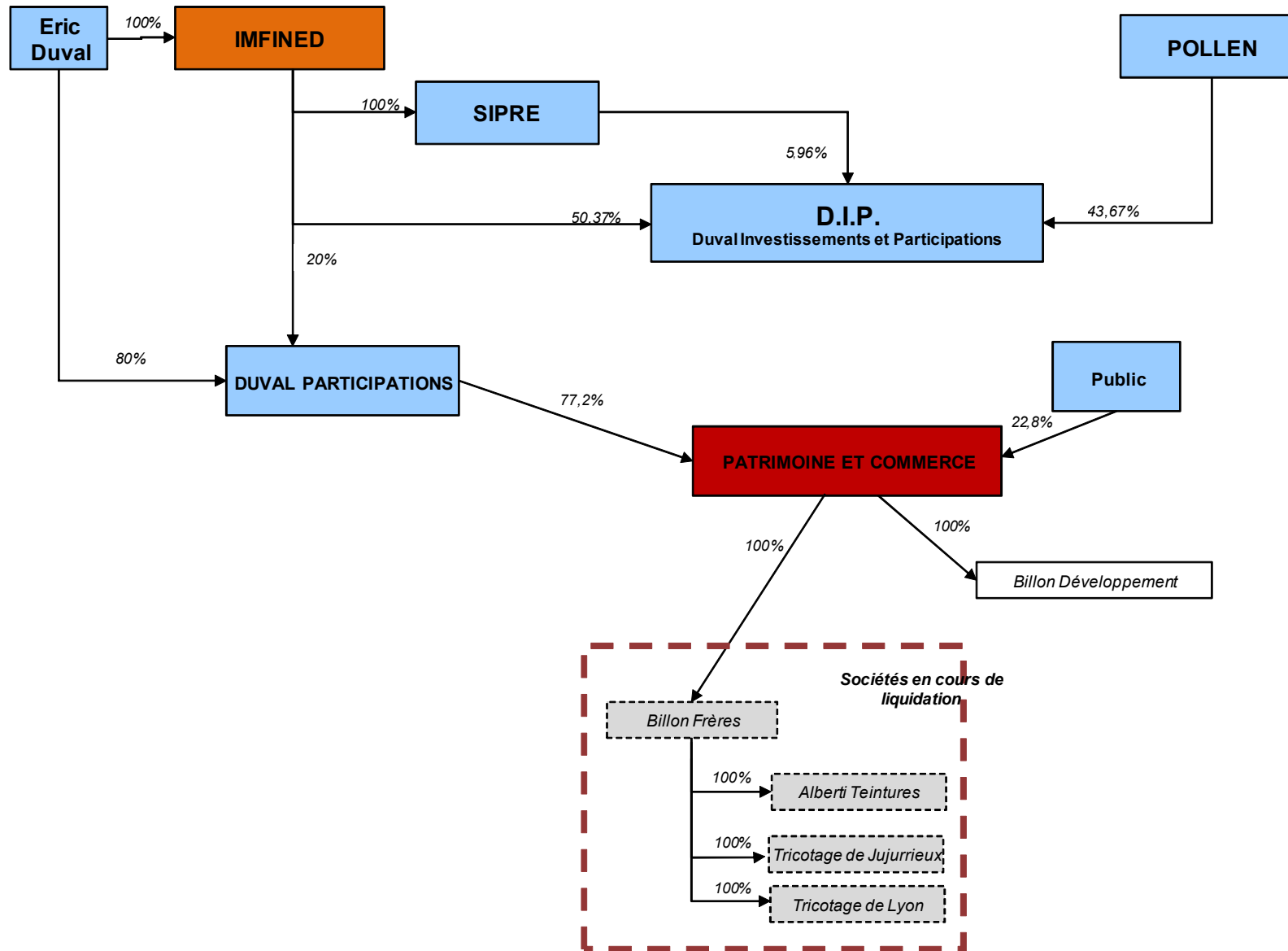
\*\*\* CenorInvest bénéficie d'une promesse d'achat que lui a consentie DIP aux termes de laquelle CenorInvest pourra discrétionnairement exiger de DIP, entre le 1<sup>er</sup> et le 31 décembre 2010, qu'il lui achète les 1 405 025 actions reçues en rémunération de ses apports pour un prix de 1 670 000 euros, représentant la valeur nette de ces apports.

A la connaissance de la Société :

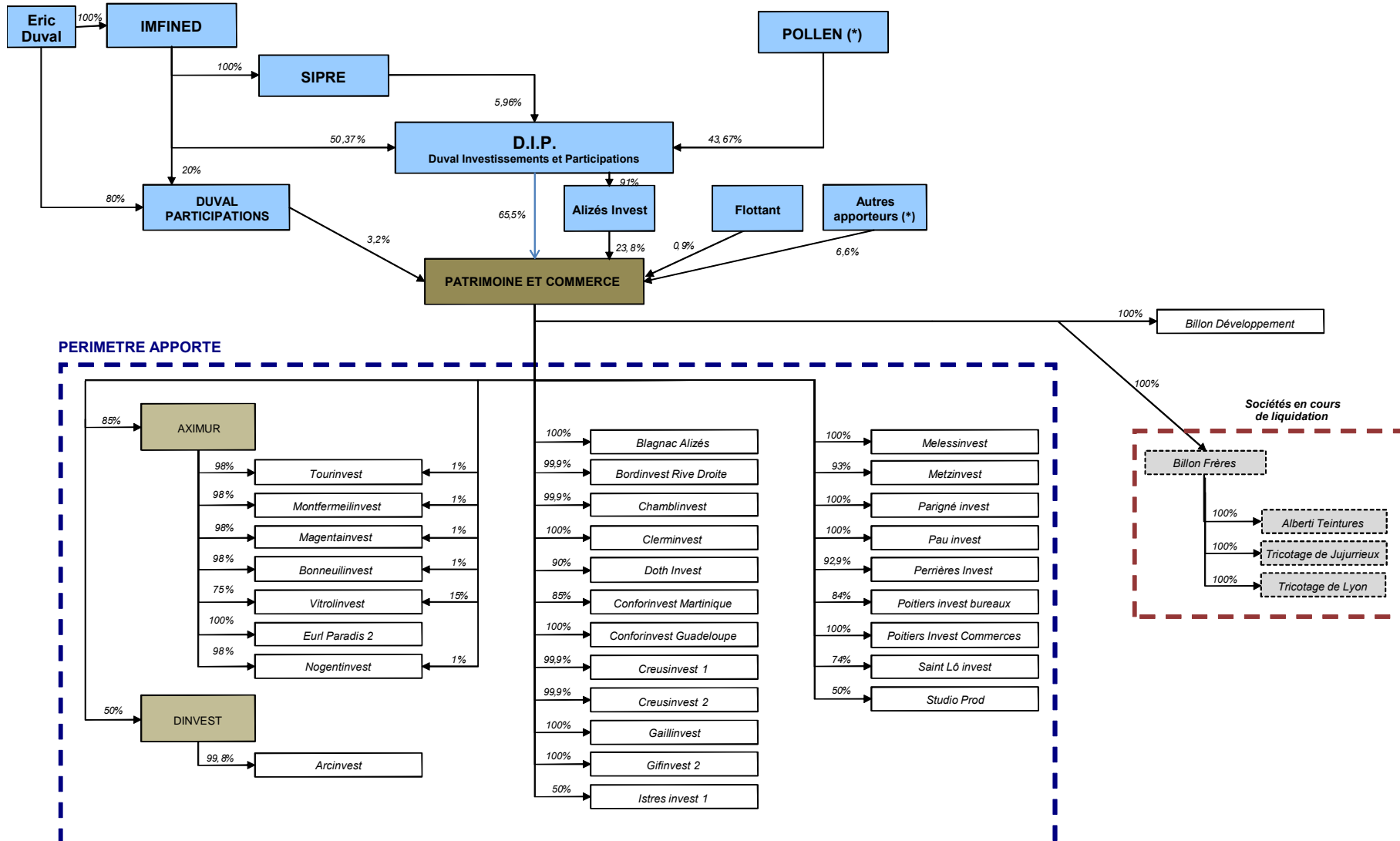
- Duval Participations, DIP et Alizés Invest sont contrôlées par Monsieur Eric Duval et agiront de concert vis-à-vis de Patrimoine et Commerce ;
- Duval Participations, DIP et Alizés Invest n'agiront pas de concert avec les autres Apporteurs vis-à-vis de Patrimoine et Commerce ; et
- les autres Apporteurs n'agiront pas de concert entre eux vis-à-vis de Patrimoine et Commerce.

Les mesures qui seront prises pour s'assurer que le contrôle indirect par Monsieur Eric Duval ne sera pas exercé de manière abusive sont décrites au paragraphe 3.2.8.

L'organigramme du groupe Patrimoine et Commerce et de ses actionnaires avant la réalisation des Apports est le suivant :



L'organigramme du groupe Patrimoine et Commerce et de ses actionnaires après la réalisation des Apports sera le suivant :



(\*) : les personnes contrôlant Pollen et les autres apporteurs ne sont pas membres de la famille de Monsieur Eric Duval.



### 2.6.1.3 *Changements envisagés dans la composition des organes d'administration et de direction*

#### (i) *Patrimoine et Commerce*

Aucun changement n'est envisagé dans la composition des organes de direction et d'administration de Patrimoine et Commerce à l'issue des Apports, en dehors de la nomination de deux nouveaux membres du conseil de surveillance soumise au vote de l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009.

Il n'est pas non plus anticipé de changement dans la direction des sociétés apportées par rapport à la situation à la date du Document.

### 2.6.1.4 *Evolution de la capitalisation boursière de Patrimoine et Commerce*

#### (i) *Situation de Patrimoine et Commerce*

- Avant la prise de contrôle de Patrimoine et Commerce (à l'époque Billon)

Le 18 septembre 2009, le cours de clôture était de 0,40 euro valorisant Patrimoine et Commerce à 565 000 euros.

- Après réalisation des Apports

La valeur boursière théorique de Patrimoine et Commerce sera de 60 468 000 d'euros sur la base d'un nombre total d'actions de 50 862 398 et d'une valeur unitaire de 1,188861 euro (telle que retenue dans les parités d'échange).

### 2.6.1.5 *Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice net par actions*

Le résultat net annuel au 30 juin 2009 de Patrimoine et Commerce représentait une perte de 0,10 euro par action (calcul effectué sur un nombre d'actions après augmentation de capital réalisée le 9 juillet 2009). Compte tenu du nombre d'actions créées par les apports envisagés, cette perte par action aurait été réduite à 0,004 euro par action.

### 2.6.1.6 *Orientations nouvelles envisagées*

Patrimoine et Commerce envisage de mettre en œuvre la stratégie décrite au paragraphe 2.1.1.3 ci-dessus qui passe notamment par :

- La réalisation d'une ou plusieurs opérations d'augmentation de capital visant à donner au groupe Patrimoine et Commerce la possibilité d'opter pour le régime fiscal SIIC et à lui donner les capacités d'un développement rapide,
- Le développement de la foncière sur un horizon long terme dans le respect de la stratégie définie comme suit :
  - Investissements à 80% environ dans des actifs immobiliers commerciaux implantés dans des zones de chalandises fortes et offrant aux locataires des loyers compétitifs,
  - Investissements à 20% dans des actifs de bureaux et d'immobiliers d'entreprise avec des locataires de qualité et sur des durées de bail longues

### *2.6.1.7 Prévisions à court et moyen terme concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution des dividendes.*

Patrimoine et Commerce ne communique aucune prévision à court ou à moyen terme.

## **2.6.2 Conséquences pour DIP et Alizés Invest**

### *2.6.2.1 Situation de DIP et Alizés Invest*

A l'issue des Apports, DIP et Alizés Invest détiendront respectivement 65,4% et 23,8% du capital et des droits de vote de Patrimoine et Commerce sous forme d'actions ordinaires cotés sur Euronext Paris (sur la base du capital et des droits de vote existant à la date d'enregistrement du Document, augmenté du nombre d'actions Patrimoine et Commerce émises en rémunération des Apports). Alizés Invest est contrôlée par DIP.

### *2.6.2.2 Engagements de conservation*

DIP et Alizés Invest prévoyant de réaliser l'apport des titres de sociétés sous le régime fiscal 210 B, DIP et Alizés Invest se sont engagées à conserver les titres Patrimoine et Commerce reçus en rémunération de leurs apports pendant 3 ans.

### *2.6.2.3 Changements envisagés dans la composition des organes d'administration et de direction*

Néant.

### *2.6.2.4 Déclaration d'intention*

En raison des apports en nature envisagés, DIP deviendra l'associé majoritaire de Patrimoine et Commerce, détenant directement 65,4 % du capital et des droits de vote de la Société et indirectement, par l'intermédiaire de Alizés Invest qu'il contrôle, 23,8% supplémentaires. Agissant de concert avec Duval Participations, Alizés Invest et Monsieur Eric Duval, le bloc de contrôle dont DIP prendra la tête détiendra 92,6 % du capital et des droits de vote de la Société.

DIP et Alizés Invest n'ont pas l'intention :

- de procéder à des achats d'actions Patrimoine et Commerce, sur le marché ou de gré à gré,
- de réorganiser de façon substantielle le groupe que formera Patrimoine et Commerce après apports (hormis d'éventuelles opérations de fusions visant à simplifier son organigramme),
- de modifier les statuts de Patrimoine et Commerce tels qu'adoptés par l'assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2009 (sous réserve de quelques ajustements éventuels liés à l'option pour le régime SIIC).

DIP et Alizés Invest adhèrent aux orientations stratégiques du futur groupe Patrimoine et Commerce telles que décrites ci-dessus, en ce compris les intentions d'augmentations de capital, et n'ont pas l'intention de les modifier à court terme.

## **2.6.3 Conséquences pour les autres Apporteurs**

Les autres Apporteurs deviendront associés d'une société foncière cotée, ils détiendront ainsi indirectement une partie d'un patrimoine plus diversifié que leur actuelle détention d'une ou plusieurs sociétés détenant directement ou indirectement un ou plusieurs actifs. Ils seront également associés au développement du nouveau groupe formé. Enfin, ils bénéficieront de la liquidité offerte par le marché.

## CHAPITRE 3

### PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

#### 3.1 DOCUMENT DE REFERENCE ENREGISTRE PAR L'AMF

Les informations concernant Patrimoine et Commerce figurent dans le Document de Référence enregistré par l'AMF le 15 juin 2009 sous le numéro R.09-056 qui est incorporé par référence au Document, sous réserve des informations figurant ci-dessous qui en constituent une mise à jour.

#### 3.2 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

##### 3.2.1 Facteurs de risques liés à l'opération

Les facteurs de risques relatifs à Patrimoine et Commerce sont présentés au chapitre 8 du Document de Référence. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des facteurs de risque mentionnés dans ce chapitre n'est pas exhaustive et qu'il pourrait y avoir d'autres risques, totalement ou partiellement inconnus ou dont la survenance n'était pas envisagée à la date d'enregistrement du Document de référence et à la date du Document, de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités, sa situation financière et/ou ses résultats.

Il est rappelé que ces facteurs de risques avaient déjà été décrits en prenant notamment en compte l'intention de la Société (i) de se voir consentir un apport principalement par DIP d'une trentaine de sociétés propriétaires directement ou indirectement d'actifs et de droits immobiliers et (ii) d'opter pour le régime fiscal SIIC.

*La réalisation des apports aura un impact significatif sur la structure de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce*

A l'issue des Apports, DIP détiendra directement une participation d'environ 65,4% du capital et des droits de vote de la Société et indirectement, par l'intermédiaire de Alizés Invest qu'il contrôle, 23,8% supplémentaires. DIP détiendra une large majorité sur les décisions sociales susceptible d'être adoptées par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de Patrimoine et Commerce. Il est cependant précisé que DIP est indirectement contrôlé par Monsieur Eric Duval, qui contrôle déjà Duval Participations, l'actionnaire de contrôle actuel de Patrimoine et Commerce.

*Les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce pourraient ne pas refléter ses performances futures*

Les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce ont été préparés afin d'illustrer l'impact de la réalisation de l'opération avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce se fondent sur un certain nombre d'hypothèses, et ne reflètent pas les résultats que Patrimoine et Commerce aurait réalisés si l'opération avait réellement eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Les tendances reflétées par les états financiers consolidés pro forma (ou dans les états financiers des différentes entités faisant l'objet d'apports) ne sont pas nécessairement représentatives de la performance ou des résultats futurs du groupe Patrimoine et Commerce.

##### 3.2.2 Déclaration sur le fonds de roulement net

Patrimoine et Commerce atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du Document.

### 3.2.3 Comptes sociaux

Les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 sont présentés en annexe de ce Document et sont résumés ci-dessous. Ils montrent des capitaux propres de la Société négatifs de 1 711 410 euros qui ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 euros représentant 689 460 actions nouvelles émises au pair, telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 et définitivement réalisée le 9 juillet 2009. Le montant des capitaux propres qui apparaît comme négatif dans les comptes publiés ressortirait à un montant positif de 391 443,03 euros retraits de l'impact des opérations sur capital réalisées au 9 juillet 2009.

Le bilan simplifié de Patrimoine et Commerce au 30 juin 2009, avant et après opérations sur capital réalisées en juillet 2009 sont présentés ci-dessous :

<i>En K€</i>	Actif			<i>En K€</i>	Passif			
	Comptes sociaux au 30 juin 2009	Augmentation de capital de juillet 2009	Comptes sociaux retraités au 30 juin 2009		Comptes sociaux au 30 juin 2009	Augmentation de capital de juillet 2009	Réduction de capital de juillet 2009	Comptes sociaux retraités au 30 juin 2009
Immobilisations financières	1		1	Capital social	4 311	2 103	-6 098	315
Créances	304		304	Primes d'apport, d'émission...	7 194		-7 194	0
Disponibilités	1	166	167	Réserve légale	431			431
Charges constatées d'avance	616		616	Autres réserves	39		-39	0
				Report à nouveau	-13 473		13 332	-142
				Résultat de l'exercice	-213			-213
				<b>Capitaux propres</b>	<b>-1 711</b>	<b>2 103</b>	<b>0</b>	<b>391</b>
				Dettes financières	0			0
				Dettes d'exploitation	693			693
				Autres dettes dont C/C d'associés	1 941	-1 937		4
<b>Total actif</b>	<b>922</b>	<b>166</b>	<b>1 088</b>	<b>Total passif</b>	<b>922</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>1 088</b>

<b>Nombre d'actions</b>	<b>1 413 393</b>	<b>689 460</b>	<b>2 102 853</b>
-------------------------	------------------	----------------	------------------

### 3.2.4 Capitaux propres et endettement de la Société

Conformément au paragraphe 127 des recommandations du Committee of European Securities Regulators (CESR 05-054b), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres de Patrimoine et Commerce au 30 septembre 2009 (comptes sociaux):

<i>Au 30 septembre 2009 - non audité</i>	<i>en euros</i>
<b>1 Capitaux propres et endettement</b>	
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>8 973</b>
Faisant l'objet de garanties	-
Faisant l'objet de nantissements	-
Sans garanties ni nantissements	8 973
<b>Dettes financières non courantes</b>	-
Faisant l'objet de garanties	-
Faisant l'objet de nantissements	-
Sans garanties ni nantissements	-
<b>Capitaux propres part du Groupe*</b>	
Capital social	315 428
Primes et réserve légales	431 084
Autres réserves	(443 780)
<b>Total capitaux propres*</b>	<b>302 732</b>
Intérêts minoritaires*	N/A
<b>2 Analyse de l'endettement financier net</b>	
A Trésorerie nette	21 045
B Equivalent trésorerie (cash)	-
C Titres de placement	-
<b><u>D Liquidités (A+B+C)</u></b>	<b>21 045</b>
E Créances financières à court terme	1 367
F Dettes bancaires court terme	140
G Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	-
H Autres dettes financières courantes à court terme	8 833
<b><u>I Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)</u></b>	<b>8 973</b>
<b><u>J Endettement financier net à court terme (I-E-D)</u></b>	<b>(13 439)</b>
K Emprunt bancaire à plus d'un an	-
L Obligations émises (part >1an)	-
M Autres emprunts à plus d'un an (dont FV hedge dérivés CCS)	-
<b><u>N Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)</u></b>	<b>-</b>
<b><u>O Endettement financier net (J+N)</u></b>	<b>(13 439)</b>

\* La société ne publie pas de comptes consolidés. Il s'agit ici de données issues des comptes sociaux.

### 3.2.5 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Se reporter au paragraphe 2.1.1.3.

### 3.2.6 Relations avec les parties liées

Les principales transactions avec des parties liées sont présentées ci-dessous.

Monsieur Eric Duval est co-gérant de Patrimoine et Commerce (bénéficiaire des apports), gérant de Duval Investissements & Participations (DIP - principal apporteur), gérant de Duval Participations (principal actionnaire de Patrimoine et Commerce avant la réalisation des apports), unique associé et gérant d'Imfined et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés objets des apports.

La société Alizés Invest est filiale de DIP.

#### *Convention d'assistance*

Patrimoine et Commerce est liée à Duval Participations par une convention d'assistance aux termes de laquelle il a été convenu :

- d'une rémunération fixe pour l'exercice clos au 30 juin 2009 s'élevant à 75 000 euros hors taxes; et
- d'une rémunération au résultat de 500 000 euros hors taxes en cas de réalisation du double objectif : i) transformation de la société Patrimoine et Commerce en Société en commandite par actions, et ii) réalisation de l'apport à Patrimoine et Commerce dudit patrimoine immobilier qui fait l'objet du présent document et qui sera soumis à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 4 décembre 2009.

#### *Convention de compte courant*

Duval Participations a conclu une convention de compte courant avec Patrimoine et Commerce aux termes de laquelle le compte courant existant entre les deux structures est rémunéré au taux maximum fiscalement déductible. Au 30 juin 2009, ce compte courant représente dans les comptes pro forma une dette de 1 938 000 euros dont 1 937 000 euros ont été affectés à la souscription par Duval Participations à l'augmentation de capital de Patrimoine et Commerces réalisée le 9 juillet 2009.

Il existe des conventions de trésorerie entre Imfined et DIP, et entre DIP et les sociétés qu'elle contrôle préalablement aux apports. Ces conventions prévoient actuellement la rémunération de comptes courants entre sociétés mère et filles sur la base du taux maximum fiscalement déductible. Au 30 juin 2009, les différents comptes courants des sociétés consolidées avec DIP représentent dans les comptes pro forma une dette de 285 000 euros et une créance de 1 660 000 euros.

#### *Convention de rémunération de caution*

Dans le cadre de leur financement par un contrat de crédit-bail, les sociétés Parigné Invest, Conforinvest Martinique et Conforinvest Guadeloupe bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Imfined pour un total de 26 000 euros sur l'année civile 2008 et de 14 000 euros sur le premier semestre 2009.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 16 000 euros sur l'année civile 2008 et de 8 000 euros sur le premier semestre 2009.

#### *Services rendus par Imfined*

Imfined assure les services suivants pour le compte de Patrimoine et Commerce et des sociétés apportées :

- assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 109 000 euros pour l'année civile 2008 et à 60 000 euros pour le premier semestre 2009 ;
- assistance juridique pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 30 000 euros pour l'année civile 2008 et à 18 000 euros pour le premier semestre 2009.
- gestion locative (property management) pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 647 000 euros pour l'année civile 2008 et à 338 000 euros pour le premier semestre 2009, tout ou partie de ces charges étant refacturées aux locataires selon

les stipulations de chaque bail.

#### *Asset Management*

Monsieur Eric Duval assure la mission d'asset management de la majorité des sociétés détentrices d'actifs immobiliers en tant que gérant non rémunéré. Postérieurement aux opérations d'apports, il est prévu à ce stade que cette mission soit remplie par la gérance de Patrimoine et Commerce pour une rémunération incluse dans la rémunération globale de la gérance.

### **3.2.7 Engagements hors-bilan**

Les engagements hors-bilan du futur groupe sont décrits en annexe des comptes consolidés pro forma présentés dans le Document.

Il est à noter qu'au sein du périmètre apporté 18 contrats de crédit-bail ou d'emprunt font l'objet d'un cautionnement accordé, aux créanciers, par les divers associés des sociétés titulaires de droits immobiliers. Consécutivement aux Apports, ces cautions données seront assurées par Patrimoine et Commerce. Au 30 juin 2009, ces cautions ne peuvent être engagées qu'à hauteur de 18 608 000 euros compte tenu des capitaux restant dus à cette date (voir note 27 des comptes consolidés pro forma annexés au présent Document).

Les 14 sociétés concernées par un nantissement de leurs parts sociales (dont la liste figure au paragraphe 2.2.1.1) ainsi qu'Arcinvest (société indirectement apportée) représentent au total 17 contrats de crédit-bail et d'emprunt (les SCI Perrières Invest et Studio Prod sont chacune concernées par deux contrats) qui font l'objet d'une garantie sous forme de nantissement des parts des associés de la société crédit-preneuse. Ces garanties accordées aux établissements financiers seront renouvelées post apports et consenties par Patrimoine et Commerce. Au 30 juin 2009, elles ne peuvent être engagées qu'à hauteur de 59 654 000 euros compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

### **3.2.8 Gouvernance**

A la date du Document, le conseil de surveillance de la Société est composé de 3 membres. Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009 de désigner 2 membres supplémentaires.

Il est prévu que le conseil de surveillance se réunisse à l'issue de l'assemblée générale du 4 décembre 2009 pour adopter un règlement intérieur qui sera conforme au code AFEP/MEDEF. Ce conseil de surveillance sera également appelé à se prononcer sur l'indépendance de ses deux nouveaux membres au regard des critères édictés par le code AFEP/MEDEF et sur la mise en place d'un comité d'audit.

La Société devrait également mettre en place, à l'instar des autres sociétés foncières cotées, un comité des investissements destiné à accompagner son développement. Il pourrait faire appel à des personnalités reconnues pour leur compétence dans le domaine commercial et leur capacité à aider à l'accroissement du portefeuille de la Société.

### **3.2.9 Dépenses liées à l'émission**

Les dépenses liées aux opérations d'Apports (honoraires des conseils et des commissaires aux apports) sont estimées à 700 000 euros (hors rémunération due à Duval Participations dans le cadre de la convention décrite au paragraphe 2.1.1.2).

### 3.2.10 Dilution

#### 3.2.10.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'opération

Incidence des Apports (après imputation des frais estimés liés aux Apports) sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action Patrimoine et Commerce préalablement à la réalisation des Apports (calcul effectué sur la base des capitaux propres tels qu'ils ressortent des comptes de Patrimoine et Commerce au 31 juillet 2009) :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant opération	0,19 €
Après opération	1,13 €

#### 3.2.10.2 Incidence de l'opération sur la situation de l'actionnaire

Un actionnaire détenant 1% du capital de Patrimoine et Commerce à la date d'enregistrement du Document (sur la base d'un capital composé de 2.102.853 actions, i.e. après augmentation de capital réalisée le 9 juillet 2009) verrait sa participation dans le capital passer à 0,041% après réalisation des Apports (sur la base d'un capital composé de 50 862 398 actions).

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant opération	1%
Après opération	0,041%

### 3.2.11 Structure de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce

Le tableau suivant fait état de la situation de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce avant et après réalisation des Apports (dans les deux situations après prise en compte de l'augmentation de capital du 9 juillet 2009):

	Avant Apports			Après Apports		
	Nombre d'actions détenues	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Duval Participations	1 622 683	77,17%	77,17%	1 622 683	3,19%	3,19%
DIP				33 282 812	65,44%	65,44%
Alizés Invest*				12 102 429	23,80%	23,80%
E. Duval**				113 508	0,22%	0,22%
<b>Sous-total "agissant de concert"</b>	<b>1 622 683</b>	<b>77,17%</b>	<b>77,17%</b>	<b>47 121 432</b>	<b>92,65%</b>	<b>92,65%</b>
Public	480 170	22,83%	22,83%	480 170	0,94%	0,94%
CenorInvest				1 405 025	2,76%	2,76%
Sinequanone				93 716	0,18%	0,18%
Relizane				99 048	0,20%	0,20%
BG Foncière				1 506 345	2,96%	2,96%
BDK Finance				156 662	0,31%	0,31%
<b>Total</b>	<b>2 102 853</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>50 862 398</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* DIP détient 91% du capital d' Alizés Invest.

\*\* Postérieurement aux Apports, Monsieur Eric Duval, afin de simplifier la structure de son actionnariat et de ne pas détenir de participation personnelle directe dans la société dont il est le gérant, apportera des actions Patrimoine et Commerce à Duval Participations.



### 3.2.12 Informations complémentaires

Le Document incorpore par référence le Rapport Financier Annuel établi au titre de l'exercice clos au 30 juin 2009.

Figurent en Annexe 11 au présent Document les comptes sociaux de Patrimoine et Commerce pour l'exercice clos le 30 juin 2009, en Annexe 12 le rapport général des commissaires aux comptes y afférent, en Annexe 13 le rapport des gérants sur les procédures de contrôle interne et le rapport des commissaires aux comptes sur ce rapport.

Les comptes sociaux au 30 juin 2009 ont été arrêtés par la gérance le 15 octobre 2009 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle appelée à se réunir le 4 décembre 2009.

### 3.2.13 Autorisations financières

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009 d'adopter un certain nombre de résolutions financières résumées ci-dessous :

#### *Programme de rachat d'actions*

L'assemblée générale autoriserait la gérance à faire racheter par la Société ses propres actions en vue de :

- (i) la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe dans la limite de 5% du nombre d'actions composant le capital social ; ou
- (ii) la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- (iii) l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social donnée par l'assemblée générale ; ou
- (iv) l'animation du marché secondaire ou la liquidité du titre de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre de contrats de liquidité conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Le prix maximal unitaire d'achat serait de 1,35 euros, hors frais d'acquisition.

Les achats d'actions de la Société pourraient porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société,
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.
- le montant maximal global affecté au programme de rachat d'actions serait de 6.866.422 euros correspondant à un nombre maximal de 5.086.239 actions acquises sur la base du prix maximal unitaire de 1,35 euros, hors frais d'acquisition, sous condition suspensive de la réalisation des augmentations de capital proposées en rémunération des apports en nature soumis à la présente assemblée.

Il est rappelé que la Société ne détient à ce jour aucune de ses actions et qu'aucun programme de rachat d'actions n'est en cours.

#### *Augmentations de capital*

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009 de déléguer compétence à la gérance aux fins de décider les augmentations de capital suivantes :

- Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à 30 millions d'euros et le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances à 100 millions d'euros.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à 20 millions d'euros et le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances à 100 millions d'euros.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à 20% du capital par an.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- La gérance pourrait, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes de la Société), sans droit préférentiel de souscription (que ce soit par offre au public ou par placement privé), et dans la limite de 10% du capital social tel qu'il existera lors de la mise en œuvre par la gérance de la présente autorisation sur une période de douze mois, librement fixer le prix d'émission.

Cette autorisation aurait une durée de 26 mois.

- La gérance pourrait décider d'augmenter le nombre de titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale) sous réserve du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Cette autorisation aurait une durée de 26 mois.

- Augmentation de capital par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'autres sociétés.

Le montant maximal d'augmentation de capital serait, conformément à la loi, de 10% du capital social, au moment de l'émission.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- Augmentation de capital par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération des titres apportés à (i) une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, ou (ii) à toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique d'échange initiée par la Société sur les titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un autre marché réglementé relevant d'un droit étranger (par exemple dans le cadre d'une « reverse merger » ou d'un « scheme of arrangement » de type anglo-saxon).

Le montant maximal d'augmentation de capital serait de 200% du capital social, au moment de l'émission.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- Augmentations de capital par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise (ou autre plan aux adhérents auquel l'article L. 3332-18 du Code du travail permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) qui seraient mis en place au sein du groupe constitué par la Société et les entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société en application de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Le montant maximal d'augmentation de capital serait de 3% du capital social au jour de l'adoption de la résolution par l'assemblée générale.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

- Le plafond global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de toutes les délégations de compétence, à l'exclusion des augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres serait fixé à 30 millions d'euros.

#### Intention de la gérance

La gérance pourrait décider d'utiliser ces délégations de compétence aux fins d'augmenter le capital de la société par élévation de la valeur nominale de l'action, par incorporation d'une partie de la prime d'apport, de façon à porter le capital social à un montant compris entre 20 et 30 millions d'euros.

#### *Réduction de capital*

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009 d'autoriser la gérance à réduire le capital social par l'annulation, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois, de tout ou partie des actions de la Société détenues par la Société ou acquises par cette dernière dans le cadre des programmes d'achat d'actions autorisés par l'assemblée générale des actionnaires.

## **CHAPITRE 4**

### **INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA**

#### **4.1 INFORMATION PRO FORMA DU GROUPE**

Les informations financières pro forma du groupe Patrimoine et Commerce figurent en [Annexe 14](#).

#### **4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA**

Le rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma du groupe Patrimoine et Commerce figure en [Annexe 15](#).

## CHAPITRE 5

### PRESENTATION DES ACTIFS APPORTES

#### 5.1 SCI ISTRES INVEST I

##### 5.1.1 Renseignements généraux

###### 5.1.1.1 Dénomination sociale et siège social

SCI ISTRES INVEST I  
452 989 676 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

###### 5.1.1.2 Date de constitution et durée de la société

Date de constitution : 2 avril 2004  
Durée : jusqu'au 2 avril 2103

###### 5.1.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique

Société civile immobilière de droit français.

###### 5.1.1.4 Objet social résumé

L'acquisition, la construction de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un ou plusieurs bâtiments à usage commercial sis à Istres (Bouches du Rhône) ZAC du tube Rétorier lot n° 51 et 55.

###### 5.1.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE

La SCI ISTRES INVEST I est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 452 989 676, Code APE 6820B.

###### 5.1.1.6 Direction

La gérance est assurée par Eric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

###### 5.1.1.7 Commissaires aux comptes

Néant.

###### 5.1.1.8 Conventions particulières

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI Istres Invest (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 5 janvier 2005 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, IMFINED a facturé à la SCI ISTRES INVEST I un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

- suivant contrat en date du 5 janvier 2005 et modifié par avenant en 2008 une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, IMFINED a facturé à la SCI ISTRES INVEST I un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 11 décembre 2006, une assistance en management portant principalement sur le suivi des relations avec le preneur du bien immobilier. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, IMFINED a facturé à la SCI ISTRES INVEST I un montant d'honoraires de 35.260,16 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 22 mars 2004 entre la SCI ISTRES INVEST I et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI ISTRES INVEST I les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.1.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI ISTRES INVEST I*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI ISTRES INVEST I peuvent être consultés au 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.1.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.1.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.1.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI ISTRES INVEST I sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	500	50	50
ADEF	300	30	30
SUD DEVELOPPEMENT	200	20	20

### **5.1.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI ISTRES INVEST I**

#### *5.1.3.1 Description des principales activités de la SCI ISTRES INVEST I*

La société ISTRES INVEST I donne en location un bâtiment à usage commercial qu'elle a acquis en 2006 d'une surface de l'ordre de 10 980 m<sup>2</sup>. Le bien est situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (Bouches-du-Rhône), en bordure de la RN 1569 au sein d'une zone d'activité commerciale qui compte notamment une enseigne Leclerc. Il est loué en totalité à un unique locataire exploitant un magasin de biens d'équipement sous l'enseigne Mr Bricolage dont le bail arrive à échéance en décembre 2015.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 10 100 000 euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 5 897 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.1.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.1.3.3 Évolution des effectifs de la SCI ISTRES INVEST I au cours des 3 derniers exercices*

La SCI ISTRES INVEST I n'a jamais employé de salarié.

#### *5.1.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI ISTRES INVEST I dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI ISTRES INVEST I ou de son groupe.*

La SCI ISTRES INVEST I n'a pas de filiale.

#### *5.1.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.1.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI ISTRES INVEST I de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.1.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI ISTRES INVEST I**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## 5.2 SCI POITIERS INVEST COMMERCES

### 5.2.1 Renseignements généraux

#### 5.2.1.1 Dénomination sociale et siège social

POITIERS INVEST COMMERCES

444 597 462 (RCS Nanterre)

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### 5.2.1.2 Date de constitution et durée de la société

Date de constitution : 19 décembre 2002

Durée : jusqu'au 19 décembre 2101

#### 5.2.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique

Société civile immobilière de droit français.

#### 5.2.1.4 Objet social résumé

L'acquisition l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, sis à Poitiers, Croutelle et Fontaine le Comte.

#### 5.2.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE

La SCI POITIERS INVEST COMMERCES est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 444 597 462, Code APE 6820B.

#### 5.2.1.6 Direction

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### 5.2.1.7 Commissaires aux comptes

Néant

#### 5.2.1.8 Conventions particulières

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI POITIERS INVEST COMMERCES (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et dans la tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI POITIERS INVEST COMMERCES un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI POITIERS INVEST COMMERCES un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.



- suivant mandat de gestion locative en date du 1<sup>er</sup> septembre 2007 assistance en gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives) portant sur l'ensemble immobilier qu'elle met en location. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI POITIERS INVEST COMMERCES a comptabilisé en charges ce titre un montant d'honoraires de 88.948,79 Euros.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 août 2004 entre la SCI POITIERS INVEST COMMERCES et la société MDB TECHNILAND (383 602 778 RCS NANTERRE), société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la à la SCI POITIERS INVEST COMMERCES les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.2.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI POITIERS INVEST COMMERCES*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI POITIERS INVEST COMMERCES peuvent être consultés au 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.2.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.2.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.2.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.2.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	100	100	100

### **5.2.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES**

#### *5.2.3.1 Description des principales activités de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES*

La société POITIERS INVEST COMMERCES donne en location un ensemble de moyennes surfaces contiguës sur un seul niveau. Le bâtiment est prolongé d'un auvent formant une galerie. Il se situe

dans un important centre commercial régional à la périphérie sud-ouest de Poitiers. La galerie est composée de dix locaux commerciaux. Les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Maison du Monde, Celio, Connexion, La Halle, La Halle aux chaussures, King Jouet et Planet Saturn. Les locaux développent une surface de 9 580 m<sup>2</sup>. Les baux arrivent à échéance entre mai 2016 et mai 2019 avec une moyenne située en août 2017. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 23 250 000 euros hors droits L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2019. Ce contrat est souscrit pour une tranche en taux fixe et pour l'autre en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 10 862 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.2.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.2.3.3 Évolution des effectifs de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES au cours des 3 derniers exercices*

La SCI POITIERS INVEST COMMERCES n'a jamais employé de salarié.

#### *5.2.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES ou de son groupe.*

La SCI POITIERS INVEST COMMERCES n'a pas de filiale.

#### *5.2.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.2.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.2.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES**

Depuis la mise en service de la galerie commerciale courant 2007, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## 5.3 AXIMUR

### 5.3.1 Renseignements généraux

#### 5.3.1.1 Dénomination sociale et siège social

AXIMUR  
434 833 190 (RCS Nanterre)  
Société à responsabilité limitée  
Au capital de 15.300 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### 5.3.1.2 Date de constitution et durée de la société

Date de constitution : 8 mars 2001  
Durée : jusqu'au 8 mars 2100.

#### 5.3.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique

Société à responsabilité limitée de droit français.

#### 5.3.1.4 Objet social résumé

L'acquisition, la réalisation, la promotion, la commercialisation, la gestion, la location de biens immobiliers.

#### 5.3.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE

AXIMUR est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 833 190, Code APE 6820B.

#### 5.3.1.6 Direction

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### 5.3.1.7 Commissaires aux comptes

Néant

#### 5.3.1.8 Conventions particulières

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à AXIMUR (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant contrat en date du 5 janvier 2004, modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à AXIMUR un montant annuel d'honoraires de 1.500,00 Euros HT.
- Suivant contrat en date 5 janvier 2004 une assistance comptable, en gestion financière et en tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à AXIMUR un montant annuel d'honoraires de 4.000,00 Euros HT.  
Par ailleurs, une convention de trésorerie a été conclue le 31 décembre 2008 entre AXIMUR

et la société Duval Investissements et Participations – DIP - (SIREN 448 663 815 RCS NANTERRE), société associée de AXIMUR à hauteur de 70 % du capital social.

Modalités : Suivant les termes de cette convention, AXIMUR confie à la société DIP une mission de gestion de sa trésorerie. En rémunération du service de centralisation, AXIMUR ("la société filiale") rémunère la société DIP ("la société mère") à hauteur de 0,2 % hors taxes des mouvements débiteurs du compte de "la société filiale" chez "la société mère", TVA en sus au taux normal. Lorsque la société mère est emprunteuse et qu'elle reçoit des fonds de la société filiale, le taux servi sera calculé par référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans minoré de un (1) point. Lorsque la société mère est prêteuse et qu'elle avance des fonds à la société filiale, le taux servi sera calculé par référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans.

Une convention de trésorerie a été conclue le 5 janvier 2004 entre AXIMUR et la société EURL PARADIS 2 (SIREN 423 453 521 RCS NANTERRE), société filiale de AXIMUR à hauteur de 100 % du capital social.

Modalités : Suivant les termes de cette convention, il est confié à AXIMUR ("la société mère") par la société EURL PARADIS 2 une mission de gestion de sa trésorerie. En rémunération du service de centralisation, AXIMUR perçoit de la société EURL PARADIS 2 (la "société filiale") une rémunération à hauteur de 0,2 % hors taxes des mouvements débiteurs du compte de la "société filiale" chez "la société mère", TVA en sus au taux normal. Lorsque la société mère est emprunteuse et qu'elle reçoit des fonds de la société filiale, le taux servi sera calculé par référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans minoré de un (1) point. Lorsque la société mère est prêteuse et qu'elle avance des fonds aux sociétés filiales, le taux servi sera calculé par référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2008, et en exécution de cette convention, AXIMUR a constaté en charges un montant de 1.399,32 Euros au titre des intérêts courus.

Enfin, un contrat de domiciliation a été conclu le 14 décembre 2000 entre AXIMUR et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND met à disposition d'AXIMUR les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

### *5.3.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à AXIMUR*

Les documents et renseignements relatifs à AXIMUR peuvent être consultés au 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## **5.3.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

### *5.3.2.1 Montant du capital social*

15 300 euros

### 5.3.2.2 *Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.3.2.3 *Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

### 5.3.2.4 *Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote d'AXIMUR sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en Capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	70	70	70
CENORINVEST	15	15	15
Jean-Hubert Moitry	15	15	15

## **5.3.3 Renseignements relatifs à l'activité d'AXIMUR**

### *5.3.3.1 Description des principales activités d'AXIMUR*

AXIMUR est la société holding contrôlant six sociétés: la SCI TOURINVEST, la SCI MONTFERMEILINVEST, la SCI MAGENTAINVEST, la SCI BONNEUILINVEST, la SCI VITROLINVEST, l'EURL PARADIS 2 et la SCI NOGENTINVEST.

La société TOURINVEST donne en location sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche » dans la partie nord de Tours. La galerie marchande comprend au total une quarantaine de boutiques et un supermarché Auchan. Elle s'intègre dans le pôle commercial de Tours Nord, implanté de part et d'autre de la RN10. Les biens ont été acquis en avril 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 625 m<sup>2</sup>. Quatre des sept baux sont considérés comme se poursuivant par tacite reconduction. Les trois autres arrivent à échéances respectivement en mai 2013, novembre 2015 et mars 2016. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 4 290 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 824 000 euros au 30 juin 2009.

La société MONTFERMEILINVEST donne en location six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés pour trois d'entre eux dans un petit centre commercial, les trois autres donnant directement sur la rue. Les principaux locataires sont la Caisse d'Epargne, la Société Générale et une boucherie. L'ensemble est implanté sur la commune de Montfermeil dans le département de Seine-Saint-Denis et a été acquis en mars 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 735 m<sup>2</sup>. Quatre des six baux sont considérés comme se poursuivant par tacite reconduction. Les deux autres arrivent à échéances respectivement en décembre 2014 et juillet 2016. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 620 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte

pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 236 000 euros au 30 juin 2009.

La société MAGENTAINVEST donne en location une boutique en rez-de-chaussée du boulevard de Magenta à Paris dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement. Le locataire est une agence de travail temporaire (R2T BTP). Le bien a été acquis en mars 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 120 m<sup>2</sup>. Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2009 et arrive à échéance le 31 mars 2018.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 790 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 175 000 euros au 30 juin 2009.

La société BONNEUILINVEST donne en location un local commercial implanté au sein d'un bâtiment plus vaste. La copropriété se situe à Bonneuil sur Marne dans le Val de Marne, à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Paris, dans la zone commerciale Achaland en bordure de RN19. Le locataire est un magasin d'équipement de la personne sous l'enseigne Shop Center. Le local a été acquis en mars 2001.

La surface du magasin est de l'ordre de 505 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en juin 2013. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 000 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 221 000 euros au 30 juin 2009.

La société VITROLINVEST donne en location deux locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage de commerces, de services et de stockage. Les lots de copropriété sont situés au rez-de-chaussée de l'ensemble. Les deux locataires sont des commerces dans l'équipement de la personne sous l'enseigne MIM et Chaussland. L'ensemble est situé sur la commune de Vitrolles dans les Bouches du Rhône, s'intègre à la principale zone commerciale de la ville regroupée autour de l'hypermarché Carrefour et a été acquis en juin 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 1 337 m<sup>2</sup>. Les deux baux à échéances respectivement en janvier 2017 et janvier 2018. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 4 800 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 476 000 euros au 30 juin 2009.

La société PARADIS 2 donne en location trois locaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce, de bureaux et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés en façade sur la place des Fêtes à Paris dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Les locataires sont la BNP, le CIC et la Poste. Les biens ont été acquis en juillet 2002.

La surface des locaux est de l'ordre de 1 839 m<sup>2</sup>. Deux des trois baux sont considérés comme se poursuivant par tacite reconduction. Le troisième arrive à échéances respectivement en juin 2012. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 8 000 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 2 619 000 euros au 30 juin 2009.

La société NOGENTINVEST donne en location un local commercial implanté au rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage d'habitation. L'immeuble est situé dans le sud-ouest

de la commune de Nogent sur Marne, sous préfecture du Val de Marne, à l'est de Paris. Le locataire est un magasin à l'enseigne Cuisine Schmidt. Le bien a été acquis en mars 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 290 m<sup>2</sup>. Le bail est considéré comme se poursuivant par tacite reconduction. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 660 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 168 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.3.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

La société a facturé des commissions sur compte courant pour 1 000 euros et 1 000 euros respectivement sur 2008 (12 mois) et le 1er semestre 2009. Ses filiales ont générés ensemble, 1 291 000 euros, 1 358 000 euros et 731 000 euros de loyers respectivement sur 2007 (12 mois), 2008 (12 mois) et le 1er semestre 2009. Les sociétés ne sont présentes que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique (France métropolitaine).

#### *5.3.3.3 Évolution des effectifs d'AXIMUR au cours des 3 derniers exercices*

AXIMUR n'a jamais employé de salarié.

#### *5.3.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales d'AXIMUR dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats d'AXIMUR ou de son groupe.*

AXIMUR a pour filiales les sociétés ci-dessous dont l'activité a été présentée ci-dessus.

- SCI BONNEUILINVEST (434 810 255 RCS Nanterre)
- SCI MAGENTAINVEST (435 108 782 RCS Nanterre)
- SCI MONTFERMEILINVEST (434 810 735 RCS Nanterre)
- SCI NOGENTINVEST (434 808 150 RCS Nanterre)
- SCI TOURINVEST (434 808 630 RCS Nanterre)
- SCI VITROLINVEST (437 734 858 RCS Nanterre)
- EURL PARADIS 2 (423 453 521 RCS Nanterre)

#### *5.3.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.3.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels d'AXIMUR de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société AXIMUR ne présente pas de déficit fiscal reportable.

### **5.3.5 Renseignements concernant l'évolution récente d'AXIMUR**

L'activité des filiales d'AXIMUR s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.4 SCI BORDINVEST RIVE DROITE**

### **5.4.1 Renseignements généraux**

#### *5.4.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI BORDINVEST RIVE DROITE  
438 142 382 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.4.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 13 juin 2001  
Durée : jusqu'au 13 juin 2100

#### *5.4.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.4.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, location d'un immeuble à acquérir à Bordeaux (33).

#### *5.4.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI BORDINVEST RIVE DROITE est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 142 382, Code APE 6820B.

#### *5.4.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.4.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.4.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI BORDINVEST RIVE DROITE (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat de gestion locative en date du 2 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives) sur l'ensemble immobilier qu'elle met en location. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI BORDINVEST RIVE DROITE a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 33.345,54 Euros.
- Suivant contrat en date du 5 janvier 2004 modifié par avenant conclu au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, IMFINED a facturé à la SCI BORDINVEST RIVE DROITE un montant annuel d'honoraires de 800,00 Euros HT.



- Suivant contrat en date du 5 janvier 2004 modifié par avenant conclu au cours de 2008 une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI BORDINVEST RIVE DROITE un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 6 mai 2003 entre la SCI BORDINVEST RIVE DROITE et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE des locaux à usage de siège social et salle de réunion, et lui fournit les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.4.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI BORDINVEST RIVE DROITE*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI BORDINVEST RIVE DROITE peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.4.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.4.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.4.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.4.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.4.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en Capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	998	99,8	99,8
Michel Fortin	1	0,1	0,1
Eric Duval	1	0,1	0,1

### **5.4.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE**

#### *5.4.3.1 Description des principales activités de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE*

La société BORDINVEST RIVE DROITE donne en location un bâtiment à usage principal d'entrepôt disposant également d'une zone de bureaux et de locaux techniques. Le bâtiment est situé à Floirac à six kilomètres du centre ville de Bordeaux, dans une zone d'activité et de logistique. Le locataire est EDF.

La surface des locaux est de l'ordre de 6 510 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en septembre 2010. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 6 150 000 euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2020. Ce contrat est souscrit en taux fixe non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 4 349 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.4.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.4.3.3 Évolution des effectifs de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE au cours des 3 derniers exercices*

La SCI BORDINVEST RIVE DROITE n'a jamais employé de salarié.

#### *5.4.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE ou de son groupe.*

La SCI BORDINVEST RIVE DROITE n'a pas de filiale.

#### *5.4.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.4.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.4.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## 5.5 SCI CREUSINVEST

### 5.5.1 Renseignements généraux

#### 5.5.1.1 Dénomination sociale et siège social

SCI CREUSINVEST  
434 616 058 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### 5.5.1.2 Date de constitution et durée de la société

Date de constitution : 15 février 2001  
Durée : jusqu'au 15 février 2100

#### 5.5.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique

Société civile immobilière de droit français.

#### 5.5.1.4 Objet social résumé

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir au Creusot (71).

#### 5.5.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE

La SCI CREUSINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 616 058, Code APE 6820B.

#### 5.5.1.6 Direction

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### 5.5.1.7 Commissaires aux comptes

Néant

#### 5.5.1.8 Conventions particulières

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI CREUSINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant mandat de gestion locative en date du 2 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI CREUSINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 26.638,86 Euros.
- Suivant contrat en date du 5 janvier 2004 modifié par avenant conclu au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, IMFINED a facturé à la SCI CREUSINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- Suivant contrat en date du 5 janvier 2004 modifié par avenant conclu au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de

l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CREUSINVEST un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 janvier 2002 entre la SCI CREUSINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI CREUSINVEST des bureaux à usage de siège social et salle de réunion, et lui fournit les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.5.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI CREUSINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI CREUSINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.5.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.5.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.5.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.5.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.5.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI CREUSINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en Capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	998	99,8	99,8
Michel Fortin	1	0,1	0,1
Eric Duval	1	0,1	0,1

### **5.5.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CREUSINVEST**

#### *5.5.3.1 Description des principales activités de la SCI CREUSINVEST*

La société CREUSINVEST donne en location des locaux commerciaux acquis en avril 2002 d'une surface de l'ordre de 3395 m<sup>2</sup>. Ces locaux constituent le rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial en rez-de-chaussée et de bureaux à l'étage. Le bâtiment est situé dans le centre ville du Creusot à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La société compte douze locataires et dix lots vacants. Dix baux arrivent à échéance en 2014, les deux autres arrivent à échéance en 2011 et 2018.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 5 750 000 euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 2 869 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.5.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.5.3.3 Évolution des effectifs de la SCI CREUSINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI CREUSINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### *5.5.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI CREUSINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI CREUSINVEST ou de son groupe.*

La SCI CREUSINVEST n'a pas de filiale.

#### *5.5.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.5.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI CREUSINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.5.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CREUSINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.6 SCI CREUSINVEST 2**

### **5.6.1 Renseignements généraux**

#### *5.6.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI CREUSINVEST 2  
440 297 745 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1 000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.6.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 7 décembre 2001

Durée : jusqu'au 7 décembre 2100

#### *5.6.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.6.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir au Creusot (71).

#### *5.6.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI CREUSINVEST 2 est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 440 297 745, Code APE 6820A.

#### *5.6.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.6.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.6.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI CREUSINVEST 2 (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI CREUSINVEST 2 a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 4.000,00 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CREUSINVEST 2 un montant annuel d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant conclu au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CREUSINVEST 2 un montant annuel d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 27 octobre 2003 entre la SCI CREUSINVEST 2 et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND fournit à la SCI CREUSINVEST 2 les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB

TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.6.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI CREUSINVEST 2*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI CREUSINVEST 2 peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.6.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.6.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.6.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.6.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.6.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI CREUSINVEST 2 sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	998	99,8	99,8
Michel Fortin	1	0,1	0,1
Eric Duval	1	0,1	0,1

### **5.6.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CREUSINVEST 2**

#### *5.6.3.1 Description des principales activités de la SCI CREUSINVEST 2*

La société CREUSINVEST 2 donne en location des locaux à usage de bureau d'une surface de l'ordre de 589 m<sup>2</sup>. Ces locaux constituent l'étage d'un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial en rez-de-chaussée et de bureaux à l'étage. Le bâtiment est situé dans le centre ville du Creusot à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La société compte quatre locataires (un cabinet d'avocat, un cabinet médical, un journal et la société Veritas) et deux lots vacants. Le bien a été acquis en 2002. Les baux arrivent tous à échéance en 2011.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 485 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 282 000 euros au 30 juin 2009.

*5.6.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

*5.6.3.3 Évolution des effectifs de la SCI CREUSINVEST 2 au cours des 3 derniers exercices*

La SCI CREUSINVEST 2 n'a jamais employé de salarié.

*5.6.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI CREUSINVEST 2 dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI CREUSINVEST 2 ou de son groupe.*

La SCI CREUSINVEST 2 n'a pas de filiale.

*5.6.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

## **5.6.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI CREUSINVEST 2 de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

## **5.6.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CREUSINVEST 2**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.7 SCI CLERMINVEST**

### **5.7.1 Renseignements généraux**

*5.7.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI CLERMINVEST  
438 757 940 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

*5.7.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 31 juillet 2001  
Durée : jusqu'au 31 juillet 2100



### *5.7.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

### *5.7.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Clermont-Ferrand (63).

### *5.7.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI CLERMINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 757 940, Code APE 6820B.

### *5.7.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

### *5.7.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

### *5.7.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI CLERMINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat de gestion locative conclu le 02 janvier 2008 assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI CLERMINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 8.481,68 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CLERMINVEST un montant annuel d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CLERMINVEST un montant annuel d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 22 juin 2003 entre la SCI CLERMINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL au sein de laquelle Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND fournit à la SCI CLERMINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

### 5.7.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI CLERMINVEST

Les documents et renseignements relatifs à la SCI CLERMINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## 5.7.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social

### 5.7.2.1 Montant du capital social

1 000 euros

### 5.7.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.7.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.7.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI CLERMINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	1.000	100	100

## 5.7.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CLERMINVEST

### 5.7.3.1 Description des principales activités de la SCI CLERMINVEST

La société CLERMINVEST donne en location un local de bureaux d'une surface de l'ordre de 1095 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier est un bâtiment à l'architecture contemporaine d'un niveau sur un terrain aménagé en espace vert. Il se situe sur la commune d'Aubière dans la banlieue de Clermont-Ferrand, dans le parc technologique de La Pardieu. Le locataire est PACIFICA (groupe Crédit Agricole). Le bien a été acquis en janvier 2002.

Le bail arrive à échéance en mai 2011. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 800 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 812 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.7.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en §4. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.7.3.3 *Évolution des effectifs de la SCI CLERMINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI CLERMINVEST n'a jamais employé de salarié.

### 5.7.3.4 *Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI CLERMINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI CLERMINVEST ou de son groupe.*

La SCI CLERMINVEST n'a pas de filiale

### 5.7.3.5 *Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

## **5.7.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI CLERMINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

## **5.7.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CLERMINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.8 SCIMETZINVEST**

### **5.8.1 Renseignements généraux**

#### *5.8.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI METZINVEST

438 758 534 (RCS Nanterre)

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.8.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 31 juillet 2001

Durée : jusqu'au 31 juillet 2100

#### *5.8.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.8.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Metz (57).

#### *5.8.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI METZINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 758 534, Code APE 6820B.

#### *5.8.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.8.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.8.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI METZINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat de gestion locative conclu le 03 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI METZINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 7.674,25 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI METZINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008 une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI METZINVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 22 juin 2003 entre la SCI METZINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND fournit à la SCI METZINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.8.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI METZINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI METZINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## **5.8.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

### *5.8.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

### *5.8.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### *5.8.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

### *5.8.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI METZINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	930	93	93
IMMOBILIERE EX AEQUO	70	7	7

## **5.8.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI METZINVEST**

### *5.8.3.1 Description des principales activités de la SCI METZINVEST*

La société METZINVEST donne en location un local de bureaux d'une surface de l'ordre de 1 228 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier est un bâtiment d'un niveau. Il se situe à Metz, dans le technopôle « Metz 2000 » à l'est de l'agglomération qui regroupe des activités économiques tertiaires et un pôle universitaire. Le locataire est PACIFICA (groupe Crédit Agricole). Le bien a été acquis en décembre 2001.

Le bail arrive à échéance en février 2011. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble. L'immeuble représente une valeur d'expertise de 2 280 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable couvert par un swap à taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 858 000 euros au 30 juin 2009.

### *5.8.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### *5.8.3.3 Évolution des effectifs de la SCI METZINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI METZINVEST n'a jamais employé de salarié.

5.8.3.4 *Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI METZINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI METZINVEST ou de son groupe.*

La SCI METZINVEST n'a pas de filiale.

5.8.3.5 *Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.8.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI METZINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.8.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI METZINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.9 SCI PERRIERES INVEST**

#### **5.9.1 Renseignements généraux**

##### *5.9.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI PERRIERES INVEST  
432 144 459 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.9.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 26 juin 2000  
Durée : jusqu'au 26 juin 2099

##### *5.9.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.9.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir sur Vineuil et Saint Gervais (41).

#### *5.9.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI PERRIERES INVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 432 144 459, Code APE 6820B.

#### *5.9.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.9.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.9.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI Perrières Invest (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat de gestion locative conclu le 03 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI PERRIERES INVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 12.240,18 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par un avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI PERRIERES INVEST un montant annuel d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par un avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI PERRIERES INVEST un montant annuel d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.

Un contrat de domiciliation a été conclu le 10 février 2002 entre la SCI PERRIERES INVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND fournit à la SCI PERRIERES INVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.9.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI PERRIERES INVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI PERRIERES INVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## **5.9.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

### *5.9.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

### 5.9.2.2 *Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.9.2.3 *Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

### 5.9.2.4 *Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI PERRIERES INVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	928	92,8	92,8
IMMOBILIERE EX AEQUO	70	7	7
Michel Fortin	1	0,1	0,1
Eric Duval	1	0,1	0,1

## **5.9.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI PERRIERES INVEST**

### 5.9.3.1 *Description des principales activités de la SCI PERRIERES INVEST*

La société PERRIERES INVEST donne en location deux immeubles disposant en tout de quatre locaux commerciaux distincts. L'ensemble est situé sur la commune de Vineuil dans la périphérie de Blois (à 3 kilomètres au sud-est), au sein de la principale zone d'activité commerciale de l'agglomération. Les locataires exercent sous les enseignes Fairfouille, Veloland, Afflelou et Maison du Monde. Les baux arrivent à échéance en mai 2012, juin 2013 et octobre 2014. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble développe une surface de 3 375 m<sup>2</sup> et représente une valeur d'expertise de 4 075 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 796 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.9.3.2 *Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.9.3.3 *Évolution des effectifs de la SCI PERRIERES INVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI PERRIERES INVEST n'a jamais employé de salarié.

### 5.9.3.4 *Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI PERRIERES INVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI PERRIERES INVEST ou de son groupe.*

La SCI PERRIERES INVEST n'a pas de filiale.



*5.9.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.9.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI PERRIERES INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.9.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI PERRIERES INVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.10 SCI CHAMBLINVEST**

#### **5.10.1 Renseignements généraux**

##### *5.10.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI CHAMBLINVEST  
434 517 249 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.10.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 7 février 2001  
Durée : jusqu'au 7 février 2100

##### *5.10.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.10.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Chambly (60).

##### *5.10.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI CHAMBLINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 517 249, Code APE 6820B.

##### *5.10.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.10.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.10.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI CHAMBLINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat de gestion locative conclu le 02 janvier 2008 une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI CHAMBLINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 27.658,05 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CHAMBLINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 modifié par avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CHAMBLINVEST un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 5 janvier 2004 entre la SCI CHAMBLINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, la société MDB TECHNILAND fournit à la SCI CHAMBLINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.10.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI CHAMBLINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI CHAMBLINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.10.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.10.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.10.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.10.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### 5.10.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI CHAMBLINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	998	99,8	99,8
Eric Duval	1	0,1	0,1
Michel Fortin	1	0,1	0,1

### 5.10.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CHAMBLINVEST

#### 5.10.3.1 Description des principales activités de la SCI CHAMBLINVEST

La société CHAMBLINVEST donne en location quatre locaux commerciaux réunis au sein d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments. L'ensemble est situé sur la commune de Chambly, ville de 9 200 habitants du département de l'Oise, dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise ». Les quatre lots sont occupés par trois locataires aux enseignes La Halle, Chaussland et GIFI. L'ensemble a été acquis en novembre 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 4000 m<sup>2</sup>. Trois des baux arrivent à échéance en août 2010, le quatrième en octobre 2010. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 6 100 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 888 000 euros au 30 juin 2009.

#### 5.10.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### 5.10.3.3 Évolution des effectifs de la SCI CHAMBLINVEST au cours des 3 derniers exercices

La SCI CHAMBLINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### 5.10.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI CHAMBLINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI CHAMBLINVEST ou de son groupe.

La SCI CHAMBLINVEST n'a pas de filiale.

#### 5.10.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.10.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI CHAMBLINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.10.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CHAMBLINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.11 SCIGAILLINVEST**

#### **5.11.1 Renseignements généraux**

##### *5.11.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI GAILLINVEST  
419 974 613 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.500 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.11.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 27 août 1998  
Durée : jusqu'au 27 août 2097

##### *5.11.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.11.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail location ou toute autre forme d'un ensemble immobilier sis à Gaillon (27).

##### *5.11.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI GAILLINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 419 974 613, Code APE 6820B.

##### *5.11.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.11.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.11.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI GAILLINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI GAILLINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 6.397,76 Euros.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI GAILLINVEST un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI GAILLINVEST un montant d'honoraires de 1.200,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 9 juillet 2000 entre la SCI GAILLINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI GAILLINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.11.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI GAILLINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI GAILLINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.11.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.11.2.1 Montant du capital social*

1 500 euros

#### *5.11.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.11.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.11.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI GAILLINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	100	100	100

### **5.11.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI GAILLINVEST**

#### *5.11.3.1 Description des principales activités de la SCI GAILLINVEST*

La société GAILLINVEST donne en location un ensemble commercial sur deux bâtiments composés de dix cellules commerciales. L'ensemble est situé sur la commune de Gaillon, dans l'Eure, à 45 kilomètres à l'est de Rouen, plus précisément sur la route de Vernon sur laquelle sont implantées d'autres surfaces commerciales. Les biens ont été acquis en octobre 1998.

La surface des locaux est de l'ordre de 996 m<sup>2</sup>. Au 30 juin 2009, l'ensemble des lots est loué à des boutiques dont la principale est une animalerie. Les échéances des baux s'échelonnent de juillet 2009 à mars 2018 avec une moyenne située en septembre 2013.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 2 090 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2014. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 342 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.11.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.11.3.3 Évolution des effectifs de la SCI GAILLINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI GAILLINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### *5.11.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI GAILLINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI GAILLINVEST ou de son groupe.*

La SCI GAILLINVEST n'a pas de filiale.

#### *5.11.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.11.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI GAILLINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.11.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI GAILLINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.12 BLAGNAC ALIZES**

#### **5.12.1 Renseignements généraux**

##### *5.12.1.1 Dénomination sociale et siège social*

BLAGNAC ALIZES  
434 178 679 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.12.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 12 janvier 2001  
Durée : jusqu'au 12 janvier 2021

##### *5.12.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.12.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles à Blagnac (31) afin de procéder à l'édification de bureaux.

##### *5.12.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI BLAGNAC ALIZES est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 178 679, Code APE 6820B.

##### *5.12.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.12.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

##### *5.12.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI BLAGNAC ALIZES (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI BLAGNAC ALIZES a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 4.430,11 Euros.

- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI BLAGNAC ALIZES un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI BLAGNAC ALIZES un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 5 janvier 2004 entre la SCI BLAGNAC ALIZES et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI BLAGNAC ALIZES les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.12.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI BLAGNAC ALIZES*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI BLAGNAC ALIZES peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.12.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.12.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.12.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.12.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.12.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI BLAGNAC ALIZES sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	800	80	80
RELIZANE	200	20	20



### **5.12.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI BLAGNAC ALIZES**

#### *5.12.3.1 Description des principales activités de la SCI BLAGNAC ALIZES*

La société BLAGNAC ALIZES donne en location un bâtiment comportant des bureaux et des locaux technique, d'une surface de l'ordre de 880 m<sup>2</sup>, qu'elle a acquis en mai 2002. L'ensemble, qui est composé de trois bâtiments distincts, est situé à Blagnac à une quinzaine de kilomètres de Toulouse, au sein d'un parc tertiaire d'activité à proximité des installations aéronautiques et d'une vaste zone commerciale. Le locataire unique est l'entreprise ELTA qui développe, et commercialise des équipements et des systèmes électroniques. Le bail arrive à échéance en septembre 2011.

Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 300 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble a été financé via un emprunt bancaire se terminant en 2017. Le contrat d'emprunt est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 557 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.12.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.12.3.3 Évolution des effectifs de la SCI BLAGNAC ALIZES au cours des 3 derniers exercices*

La SCI BLAGNAC ALIZES n'a jamais employé de salarié.

#### *5.12.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI BLAGNAC ALIZES dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI BLAGNAC ALIZES ou de son groupe.*

La SCI BLAGNAC ALIZES n'a pas de filiale.

#### *5.12.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.12.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI BLAGNAC ALIZES de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.12.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI BLAGNAC ALIZES.**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.13 SCI STUDIO PROD**

### **5.13.1 Renseignements généraux**

#### *5.13.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI STUDIO PROD  
433 698 313 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.13.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 29 novembre 2000  
Durée : jusqu'au 29 novembre 2099

#### *5.13.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.13.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Boulogne (92).

#### *5.13.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI STUDIO PROD est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 433 698 313, Code APE 6820B.

#### *5.13.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100) et par la SOCIETE CIVILE BRUNOIS (423 323 666 RCS Nanterre) dont le siège est 79 bis rue Marcel Dassault à Boulogne-Billancourt (92100).

#### *5.13.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.13.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI STUDIO PROD (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 03 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI STUDIO PROD a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 38.980,37 Euros.
- suivant contrat en date du 3 janvier 2005 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société

IMFINED a facturé à la SCI STUDIO PROD un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

- suivant contrat en date du 3 janvier 2005 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI STUDIO PROD un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 2 décembre 2002 entre la SCI STUDIO PROD et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI STUDIO PROD les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.13.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI STUDIO PROD*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI STUDIO PROD peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.13.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.13.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.13.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.13.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.13.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI STUDIO PROD sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	500	50	50
SC BRUNOIS	500	50	50

### **5.13.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI STUDIO PROD**

#### *5.13.3.1 Description des principales activités de la SCI STUDIO PROD*

La société STUDIO PROD donne en location un local de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un étage. Il se situe à Boulogne-Billancourt, au sud-ouest de Paris, en bordure de la Seine et des anciens terrains industriels Renault, dans un quartier en cours de renouvellement. Le locataire est le Groupe Financière Duval.

La surface des locaux est de l'ordre de 2 889 m<sup>2</sup>. Le bail en cours a été conclu à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour une période de 9 ans dont 6 ans fermes. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 10 200 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2013. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 2 495 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.13.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.13.3.3 Évolution des effectifs de la SCI STUDIO PROD au cours des 3 derniers exercices*

La SCI STUDIO PROD n'a jamais employé de salarié.

#### *5.13.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales la SCI STUDIO PROD dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI STUDIO PROD ou de son groupe.*

La SCI STUDIO PROD n'a pas de filiale.

#### *5.13.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.13.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI STUDIO PROD de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.13.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI STUDIO PROD.**

Néant.

## **5.14 SCIPAU INVEST**

### **5.14.1 Renseignements généraux**

#### *5.14.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI PAU INVEST  
443 741 533 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.14.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 12 octobre 2002  
Durée : jusqu'au 12 octobre 2101

#### *5.14.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.14.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un immeuble sis à Pau (Pyrénées-Atlantiques) en bordure de l'avenue du commandant Mouchotte et du boulevard de l'aviation à proximité de l'hypermarché Auchan.

#### *5.14.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI PAU INVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 443 741 533, Code APE 6820B.

#### *5.14.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.14.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.14.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI PAU INVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 03 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI PAU INVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 14.133,60 Euros.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI PAU INVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI PAU INVEST un montant d'honoraires de 1.200,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 août 2004 entre la SCI PAU INVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI PAU INVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.14.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI PAU INVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI PAU INVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.14.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.14.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.14.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.14.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.14.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI PAU INVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	1.000	100	100

### **5.14.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI PAU INVEST**

#### *5.14.3.1 Description des principales activités de la SCI PAU INVEST*

La société PAU INVEST donne en location deux locaux commerciaux. Ceux-ci sont compris dans un ensemble plus grand à usage exclusivement commercial. L'ensemble est situé sur l'axe pénétrant est de la ville en prolongement de la N117, à proximité immédiate d'un hypermarché Auchan. Les locataires exercent sous les enseignes King Jouet et Aubert. Le bien a été acquis en 2002.

La surface des locaux est de l'ordre de 1 805 m<sup>2</sup>. Les baux arrivent à échéance en avril 2012. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 3 000 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 167 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.14.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.14.3.3 Évolution des effectifs de la SCI PAU INVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI PAU INVEST n'a jamais employé de salarié.

#### *5.14.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales la SCI PAU INVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI PAU INVEST ou de son groupe.*

La SCI PAU INVEST n'a pas de filiale.

#### *5.14.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.14.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI PAU INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.14.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI PAU INVEST.**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.15 POITIERS INVEST BUREAUX**

### **5.15.1 Renseignements généraux**

#### *5.15.1.1 Dénomination sociale et siège social*

POITIERS INVEST BUREAUX

442 889 408 (RCS Nanterre)

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.15.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 23 juillet 2002

Durée : jusqu'au 23 juillet 2101

#### *5.15.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.15.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Chasseneuil (86).

#### *5.15.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI POITIERS INVEST BUREAUX est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 442 889 408, Code APE 6820B.

#### *5.15.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.15.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.15.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI POITIERS INVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 21 décembre 2007 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. En contrepartie de cette prestation, la société IMFINED perçoit une rémunération annuelle forfaitaire de 800,00 Euros.
- suivant contrat en date du 21 décembre 2007 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2007, la société IMFINED a facturé à la SCI POITIERS INVEST BUREAUX un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 04 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI POITIERS INVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 8.157,26 Euros.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 28 novembre 2007 entre la SCI POITIERS INVEST BUREAUX et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 356,50 Euros HT.



### *5.15.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI POITIERS INVEST BUREAUX*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI POITIERS INVEST BUREAUX peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## **5.15.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

### *5.15.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

### *5.15.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### *5.15.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

### *5.15.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts Détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	840	84	84
Bertrand Juvénal	160	16	16

## **5.15.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX**

### *5.15.3.1 Description des principales activités de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX*

La société POITIERS INVEST BUREAUX donne en location un local de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un niveau. Il se situe à Chasseneuil-du-Poitou à 8 kilomètres au nord de Poitiers. L'ensemble est sis au sein du Technopôle du Futuroscope qui est le plus important centre d'affaires de la Vienne. Le locataire est PACIFICA (groupe Crédit Agricole).

La surface des locaux est de l'ordre de 1 055 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en mars 2012. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 750 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 858 000 euros au 30 juin 2009.

### *5.15.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.15.3.3 Évolution des effectifs de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX au cours des 3 derniers exercices*

La SCI POITIERS INVEST BUREAUX n'a jamais employé de salarié.

#### *5.15.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales la SCI POITIERS INVEST BUREAUX dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX ou de son groupe.*

La SCI POITIERS INVEST BUREAUX n'a pas de filiale.

#### *5.15.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

### **5.15.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

### **5.15.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX.**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.16 DINVEST**

### **5.16.1 Renseignements généraux**

#### *5.16.1.1 Dénomination sociale et siège social*

DINVEST

441 953 734 (RCS Nanterre)

Société à responsabilité limitée

Au capital de 10.000 euros

Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.16.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 15 mai 2002

Durée : jusqu'au 15 mai 2101

#### *5.16.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société à responsabilité limitée de droit français.

#### *5.16.1.4 Objet social résumé*

La prise de participations financières dans toutes sociétés civiles, la propriété et la gestion de tout patrimoine mobilier ou immobilier.

#### *5.16.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

DINVEST est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 441 953 734, Code APE 6420Z.

#### *5.16.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.16.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.16.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SARL DINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 5 janvier 2004, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à DINVEST un montant d'honoraires de 1.000,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à DINVEST un montant d'honoraires de 1.600,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 9 mars 2004 entre DINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de DINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

Enfin, une convention de trésorerie a été conclue le 27 mai 2002 entre DINVEST et la société FIDINVEST (SIREN 441 552 007 RCS NANTERRE), société associée de DINVEST à hauteur de 50 % du capital social.

Suivant les termes cette convention, DINVEST confie à la société FIDINVEST (société absorbée par la société INVESTISSEMENT DU SUD EST) la une mission de gestion de sa trésorerie. En rémunération du service de centralisation, DINVEST ("la société filiale") rémunère la société FIDINVEST ("la société mère") à hauteur de 0,2 % hors taxes des mouvements débiteurs du compte de "la société filiale" chez "la société mère", TVA en sus au taux normal. Lorsque la société mère est emprunteuse et qu'elle reçoit des fonds de la société filiale, le taux servi sera calculé par référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans minoré de un (1) point. Lorsque la société mère est prêteuse et qu'elle avance des fonds à la société filiale, le taux servi sera calculé par référence au taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2008, et en exécution de cette convention, DINVEST a constaté en charges un montant de 510,22 Euros HT au

titre des commissions et un montant de 400,68 Euros HT au titre des intérêts courus.

#### *5.16.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à DINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à DINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.16.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.16.2.1 Montant du capital social*

10 000 euros

#### *5.16.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.16.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.16.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de DINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts Détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	500	50	50
SOCIETE DE PARTICIPATIONS ET DE PLACEMENTS - SPP	500	50	50

### **5.16.3 Renseignements relatifs à l'activité de DINVEST**

#### *5.16.3.1 Description des principales activités de DINVEST*

DINVEST est la société holding contrôlant la SCI ARCINVEST.

La société ARCINVEST donne en location un ensemble de cinq bâtiments à usage commercial reliés entre eux par voies et parkings communs. L'ensemble est situé à Arçonnay (Sarthe) en périphérie sud d'Alençon. Il se situe dans une zone commerciale comportant de nombreuses enseignes nationales regroupées autour d'un supermarché Leclerc. Il est composé de douze lots, dont les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Darty, Gemo, La Halle, Fabio Lucci.

La surface des locaux est de l'ordre de 10 562 m<sup>2</sup>. Les échéances des baux s'échelonnent d'octobre 2009 à juin 2014, avec une moyenne à décembre 2010. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 14 850 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable couvert partiellement par un swap à corridor et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 4 819 000 euros au 30 juin 2009.

*5.16.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

La société, en qualité de holding, n'a pas de chiffre d'affaires. Sa filiale a généré, 1 042 000 euros, 1 068 000 euros et 567 000 euros de loyers respectivement sur 2007 (12 mois), 2008 (12 mois) et le 1er semestre 2009. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique (France métropolitaine).

*5.16.3.3 Évolution des effectifs de DINVEST au cours des 3 derniers exercices*

DINVEST n'a jamais employé de salarié.

*5.16.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales DINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de DINVEST ou de son groupe.*

DINVEST a pour filiale la SCI ARCINVEST (442 215 661 RCS Nanterre).

*5.16.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

## **5.16.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de DINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société DINVEST ne présente pas de déficit fiscal reportable.

## **5.16.5 Renseignements concernant l'évolution récente de DINVEST.**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.17 PARIGNE INVEST**

### **5.17.1 Renseignements généraux**

*5.17.1.1 Dénomination sociale et siège social*

PARIGNE INVEST  
487 759 524 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

*5.17.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 27 décembre 2005  
Durée : jusqu'au 27 décembre 2104

### *5.17.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

### *5.17.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition, la construction de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un ou plusieurs bâtiments à usage commercial sis à Parigné l'Evêque (Sarthe).

### *5.17.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI PARIGNE INVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 487 759 524, Code APE 6820B.

### *5.17.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

### *5.17.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

### *5.17.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI Parigné Invest (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 03 janvier, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI PARIGNE INVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 30.765,73 Euros.
- suivant contrat en date du 6 novembre 2006 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI PARIGNE INVEST un montant d'honoraires de 2.500 Euros HT.
- suivant contrat en date du 6 novembre 2006 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI PARIGNE INVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

Une convention de rémunération de caution a été conclue au cours de l'exercice 2007 entre la SCI PARIGNE INVEST et la société IMFINED (SIREN 444 523 567 RCS NANTERRE), société au sein de laquelle Monsieur Eric DUVAL, Gérant de la SCI PARIGNE INVEST, est par ailleurs Gérant.

Suivant cette convention, la société IMFINED, en contrepartie de l'engagement de caution personnelle et solidaire qu'elle a consenti au crédit-bailleur de la SCI PARIGNE INVEST, lors de la conclusion du crédit-bail destiné à financer l'immeuble situé à PARIGNE L'EVEQUE, percevra de la SCI PARIGNE INVEST une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus, rétroactivement à compter de la date de conclusion du contrat de crédit-bail immobilier.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 12 décembre 2005 entre la SCI PARIGNE INVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI PARIGNE INVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.17.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI PARIGNE INVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI PARIGNE INVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.17.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.17.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.17.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.17.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.17.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI PARIGNE INVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	850	85	85
BDK FINANCE	150	15	15

### **5.17.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI PARIGNE INVEST**

#### *5.17.3.1 Description des principales activités de la SCI PARIGNE INVEST*

La société PARIGNE INVEST donne en location un local à usage de fabrication et de stockage. Le bâtiment dispose également de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un niveau auquel s'ajoute une mezzanine. Il se situe à Parigné-l'Evêque à la périphérie sud-est du Mans. Le locataire est MT Packaging (groupe Alcan). Le bien a été acquis en 2006.

La surface des locaux est de l'ordre de 7000 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en février 2019. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 7 300 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2022. Ce contrat est souscrit en taux variable partiellement couvert. Le contrat de crédit-bail ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 5 490 000 euros au 30 juin 2009.

*5.17.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

*5.17.3.3 Évolution des effectifs de la SCI PARIGNE INVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI PARIGNE INVEST n'a jamais employé de salarié.

*5.17.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales la SCI PARIGNE INVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI PARIGNE INVEST ou de son groupe.*

La SCI PARIGNE INVEST n'a pas de filiale.

*5.17.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.17.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI PARIGNE INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.17.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI PARIGNE INVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.18 SAINT LO INVEST**

#### **5.18.1 Renseignements généraux**

*5.18.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SAINT LO INVEST  
480 310 630 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

*5.18.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 13 décembre 2004  
Durée : jusqu'au 13 décembre 2103

*5.18.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.



#### *5.18.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition, l'administration et la disposition, sous toutes les formes, de tous immeubles, biens et droits Immobiliers et notamment d'un ensemble d'un ensemble immobilier sis à Agneaux (50), zone commerciale de la Tremblaye.

#### *5.18.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI SAINT LO INVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 480 310 630, Code APE 6820B.

#### *5.18.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.18.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.18.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI Saint-Lo Invest (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 5 janvier 2005 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI SAINT LO INVEST un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2005 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI SAINT LO INVEST un montant d'honoraires de 1.600,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 17 septembre 2007, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI SAINT LO INVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 35.965,92 Euros.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 2 décembre 2004 entre la SCI SAINT LO INVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI SAINT LO INVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.18.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI SAINT LO INVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI SAINT LO INVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## 5.18.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social

### 5.18.2.1 Montant du capital social

1000 euros

### 5.18.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.18.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.18.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI SAINT LO INVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<b><u>Nom</u></b>	<b><u>Nombre de parts détenues</u></b>	<b><u>% en capital</u></b>	<b><u>% en droits de vote</u></b>
DIP	690	69	69
Michel Fortin	60	6	6
SINEQUANONE	50	5	5
Nathalie Azaïs	50	5	5
Marion Legac	50	5	5
Nicolas Hilfiger	50	5	5
Gaëlle Fortin	50	5	5

## 5.18.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI SAINT LO INVEST

### 5.18.3.1 Description des principales activités de la SCI SAINT LO INVEST

La société SAINT-LO INVEST donne en location un ensemble de moyennes surfaces commerciales contiguës sur un seul niveau. Le bâtiment est situé à Agneaux (Manche) en périphérie ouest de Saint-Lô. Il se situe dans la zone commerciale de la Tremblaye à proximité d'un hypermarché Leclerc. Le bâtiment est composé de dix lots dont les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Foirfouille, Sesame (équipement de la maison), Kiabi, Aubert.

La surface des locaux est de l'ordre de 7 000 m<sup>2</sup>. Les baux arrivent tous à échéance en septembre 2016. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 8 300 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2019. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 5 552 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.18.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### *5.18.3.3 Évolution des effectifs de la SCI SAINT LO INVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI SAINT LO INVEST n'a jamais employé de salarié.

### *5.18.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales la SCI SAINT LO INVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI SAINT LO INVEST ou de son groupe.*

La SCI SAINT LO INVEST n'a pas de filiale.

### *5.18.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

## **5.18.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI SAINT LO INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

## **5.18.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI SAINT LO INVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

## **5.19 SCIMELESSINVEST**

### **5.19.1 Renseignements généraux**

#### *5.19.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI MELESSINVEST  
441 124 146 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.19.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 5 mars 2002  
Durée : jusqu'au 5 mars 2101

#### *5.19.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

#### *5.19.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Melesse (35).

#### *5.19.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI MELESSINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 441 124 146, Code APE 6820B.

#### *5.19.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.19.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.19.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI MELESSINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI MELESSINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 4.000,00 Euros
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI MELESSINVEST un montant d'honoraires de 1.200,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI MELESSINVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 30 décembre 2003 entre la SCI MELESSINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI MELESSINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.19.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI MELESSINVEST*

*Les documents et renseignements relatifs à la SCI MELESSINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).*

## 5.19.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social

### 5.19.2.1 Montant du capital social

1 000 euros

### 5.19.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.19.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.19.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI MELESSINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	1.000	100	100

## 5.19.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI MELESSINVEST

### 5.19.3.1 Description des principales activités de la SCI MELESSINVEST

La société MELESSINVEST donne en location un bâtiment à usage commercial. Le bien est situé à Melesse, à 12 kilomètres au nord de Rennes, au sein d'un secteur commercial dense en enseigne d'équipement de la maison. Le locataire est un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Hygena. Le bien a été acquis en mai 2002.

La surface des est de l'ordre de 580 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en juin 2011. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 725 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 242 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.19.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.19.3.3 Évolution des effectifs de la SCI MELESSINVEST au cours des 3 derniers exercices

La SCI MELESSINVEST n'a jamais employé de salarié.

*5.19.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de la SCI MELESSINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI MELESSINVEST ou de son groupe.*

La SCI MELESSINVEST n'a pas de filiale.

*5.19.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.19.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI MELESSINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.19.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI MELESSINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.20 SCI GIFINVEST 2**

#### **5.20.1 Renseignements généraux**

##### *5.20.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI GIFINVEST 2  
437 734 718 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.20.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 9 mai 2001  
Durée : jusqu'au 9 mai 2100

##### *5.20.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.20.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Gif sur Yvette (91).

##### *5.20.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI GIFINVEST 2 est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 437 734 718, Code APE 6820A.

#### *5.20.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.20.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.20.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI GIFINVEST 2 (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 2 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). En contrepartie de l'exécution de ce mandat et au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI GIFINVEST 2 a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 4.000,00 Euros.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI GIFINVEST 2 un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI GIFINVEST 2 un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 24 mars 2003 entre la SCI GIFINVEST 2 et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI GIFINVEST 2 les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.20.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI GIFINVEST 2*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI GIFINVEST 2 peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.20.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.20.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.20.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.20.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.20.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI GIFINVEST 2 sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
DIP	100	100	100

## 5.20.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI GIFINVEST 2

### 5.20.3.1 Description des principales activités de la SCI GIFINVEST 2

La société GIFINVEST 2 donne en location cinq boutiques en rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage commercial (en rez-de-chaussée) et d'habitation (aux étages). L'ensemble est situé à Gif-sur-Yvette à une trentaine de kilomètres au sud de Paris, à proximité immédiate de la gare RER. Les locataires exercent dans ces locaux les activités de restaurateur (2), pharmacien, boulanger et coiffeur. Les biens ont été acquis en décembre 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 523 m<sup>2</sup>. Quatre des baux viennent à échéance en 2011, le cinquième en 2018. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 020 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est actuellement financé via un emprunt bancaire se terminant en 2018. Le contrat d'emprunt est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 365 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.20.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.20.3.3 Évolution des effectifs de la SCI GIFINVEST 2 au cours des 3 derniers exercices

La SCI GIFINVEST 2 n'a jamais employé de salarié.

### 5.20.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI GIFINVEST 2 dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI GIFINVEST 2 ou de son groupe.

La SCI GIFINVEST 2 n'a pas de filiale.

### 5.20.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.



#### **5.20.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI GIFINVEST 2 de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.20.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI GIFINVEST 2**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier, à l'exception de l'arrivée d'un nouveau locataire en mai 2009.

### **5.21 SCI TOURINVEST**

#### **5.21.1 Renseignements généraux**

##### *5.21.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI TOURINVEST

434 808 630 (RCS Nanterre)

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.21.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 1<sup>er</sup> mars 2001

Durée : jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2100

##### *5.21.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.21.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Tours (37).

##### *5.21.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI TOURINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 808 630, Code APE 6820B.

##### *5.21.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.21.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.21.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI TOURINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI TOURINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 13.030,18 Euros.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI TOURINVEST un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI TOURINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 juin 2003 entre la SCI TOURINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI TOURINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.21.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI TOURINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI TOURINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.21.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.21.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.21.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.21.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.21.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI TOURINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
AXIMUR	976	97,6	97,6
CENORINVEST	5	0,5	0,5
Jean-Hubert Moitry	5	0,5	0,5
Eric Duval	5	0,5	0,5
Michel Fortin	5	0,5	0,5
SCI MONTFERMEILINVEST	1	0,1	0,1
SCI MAGENTAINVEST	1	0,1	0,1
SCI NOGENTINVEST	1	0,1	0,1
SCI BONNEUILINVEST	1	0,1	0,1

### 5.21.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI TOURINVEST

#### 5.21.3.1 Description des principales activités de la SCI TOURINVEST

La société TOURINVEST donne en location sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche » dans la partie nord de Tours. La galerie marchande comprend au total une quarantaine de boutiques et un supermarché Auchan. Elle s'intègre dans le pôle commercial de Tours Nord, implanté de part et d'autre de la RN10. Les biens ont été acquis en avril 2001.

La surface des locaux développés est de l'ordre de 625 m<sup>2</sup>. Quatre des sept baux sont considérés comme se poursuivant par tacite reconduction. Les trois autres arrivent à échéances respectivement en mai 2013, novembre 2015 et mars 2016. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 4 290 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 824 000 euros au 30 juin 2009.

#### 5.21.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### 5.21.3.3 Évolution des effectifs de la SCI TOURINVEST au cours des 3 derniers exercices

La SCI TOURINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### 5.21.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI TOURINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI TOURINVEST ou de son groupe.

La SCI TOURINVEST n'a pas de filiale.

#### 5.21.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.21.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI TOURINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.21.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI TOURINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.22 SCI BONNEUILINVEST**

#### **5.22.1 Renseignements généraux**

##### *5.22.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI BONNEUILINVEST  
434 810 255 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.22.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 1<sup>er</sup> mars 2001  
Durée : jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2100

##### *5.22.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.22.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Bonneuil sur Marne (94).

##### *5.22.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI BONNEUILINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 810 255, Code APE 6820B.

##### *5.22.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.22.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.22.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI BONNEUILINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI BONNEUILINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 3.659,23 Euros.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI BONNEUILINVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI BONNEUILINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 décembre 2002 entre la SCI BONNEUILINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI BONNEUILINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.22.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI BONNEUILINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI BONNEUILINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.22.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.22.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.22.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.22.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.22.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI BONNEUILINVEST sont à la date d'enregistrement

du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
AXIMUR	976	97,6	97,6
CENORINVEST	5	0,5	0,5
Jean-Hubert Moitry	5	0,5	0,5
Eric Duval	5	0,5	0,5
Michel Fortin	5	0,5	0,5
SCI MONTFERMEILINVEST	1	0,1	0,1
SCI MAGENTAINVEST	1	0,1	0,1
SCI NOGENTINVEST	1	0,1	0,1
SCI TOURINVEST	1	0,1	0,1

### **5.22.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI BONNEUILINVEST**

#### *5.22.3.1 Description des principales activités de la SCI BONNEUILINVEST*

La société BONNEUILINVEST donne en location un local commercial implanté au sein d'un bâtiment plus vaste. La copropriété se situe à Bonneuil sur Marne dans le Val de Marne, à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Paris, dans la zone commerciale Achaland en bordure de RN19. Le locataire exploite un magasin d'équipement de la personne sous l'enseigne Shop Center. Le local a été acquis en mars 2001.

La surface de ce local est de l'ordre de 505 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en juin 2013. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 000 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 221 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.22.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.22.3.3 Évolution des effectifs de la SCI BONNEUILINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI BONNEUILINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### *5.22.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI BONNEUILINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI BONNEUILINVEST ou de son groupe.*

La SCI BONNEUILINVEST n'a pas de filiale.

#### *5.22.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.22.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI BONNEUILINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.22.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI BONNEUILINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.23 SCIMAGENTAINVEST**

#### **5.23.1 Renseignements généraux**

##### *5.23.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI MAGENTAINVEST  
435 108 782 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.23.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 26 mars 2001  
Durée : jusqu'au 26 mars 2100

##### *5.23.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.23.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Paris (75).

##### *5.23.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI MAGENTAINVEST est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 435 108 782, Code APE 6820A.

##### *5.23.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.23.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.23.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI MAGENTAINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- suivant contrat en date du 02 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI MAGENTAINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 2.168,29 Euros.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI MAGENTAINVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.
- suivant contrat en date du 5 janvier 2004 et modifié par avenant en 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI MAGENTAINVEST un montant d'honoraires de 800 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 11 février 2003 entre la SCI MAGENTAINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI MAGENTAINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion, ainsi que les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.23.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI MAGENTAINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI MAGENTAINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.23.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.23.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.23.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.23.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.23.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI MAGENTAINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :



<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
AXIMUR	976	97,6	97,6
CENORINVEST	5	0,5	0,5
Jean-Hubert Moitry	5	0,5	0,5
Eric Duval	5	0,5	0,5
Michel Fortin	5	0,5	0,5
SCI MONTFERMEILINVEST	1	0,1	0,1
SCI BONNEUILINVEST	1	0,1	0,1
SCI NOGENTINVEST	1	0,1	0,1
SCI TOURINVEST	1	0,1	0,1

### 5.23.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI MAGENTAINVEST

#### 5.23.3.1 Description des principales activités de la SCI MAGENTAINVEST

La société MAGENTAINVEST donne en location une boutique en rez-de-chaussée du boulevard de Magenta à Paris dans le 10ème arrondissement. Le locataire exploite une agence de travail temporaire (R2T BTP). Le bien a été acquis en mars 2001.

La surface de ce local est de l'ordre de 120 m<sup>2</sup>. Le bail a pris effet le 1er avril 2009 et arrive à échéance le 31 mars 2018.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 790 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 175 000 euros au 30 juin 2009.

#### 5.23.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### 5.23.3.3 Évolution des effectifs de la SCI MAGENTAINVEST au cours des 3 derniers exercices

La SCI MAGENTAINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### 5.23.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI MAGENTAINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI MAGENTAINVEST ou de son groupe.

La SCI MAGENTAINVEST n'a pas de filiale.

#### 5.23.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.23.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI MAGENTAINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.23.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI MAGENTAINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.24 SCIMONTFERMEILINVEST**

#### **5.24.1 Renseignements généraux**

##### *5.24.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI MONTFERMEILINVEST  
434 810 735 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.24.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 1<sup>er</sup> mars 2001  
Durée : jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2100

##### *5.24.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.24.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Montfermeil (93).

##### *5.24.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI MONTFERMEILINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 810 735 Code APE 6820B.

##### *5.24.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.24.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant.

#### *5.24.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI MONTFERMEILINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 02 janvier 2008 une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI MONTFERMEILINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 6.809,99 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI MONTFERMEILINVEST un montant d'honoraires de 5.000,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI MONTFERMEILINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 janvier 2003 entre la SCI MONTFERMEILINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI MONTFERMEILINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.24.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI MONTFERMEILINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI MONTFERMEILINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.24.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.24.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.24.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.24.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.24.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI MONTFERMEILINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
AXIMUR	976	97,6	97,6
CENORINVEST	5	0,5	0,5
Jean-Hubert Moitry	5	0,5	0,5
Eric Duval	5	0,5	0,5
Michel Fortin	5	0,5	0,5
SCI MAGENTAINVEST	1	0,1	0,1
SCI BONNEUILINVEST	1	0,1	0,1
SCI NOGENTINVEST	1	0,1	0,1
SCI TOURINVEST	1	0,1	0,1

### **5.24.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI MONTFERMEILINVEST**

#### *5.24.3.1 Description des principales activités de la SCI MONTFERMEILINVEST*

La société MONTFERMEILINVEST donne en location six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés pour trois d'entre eux dans un petit centre commercial alors que les trois autres donnent sur la rue. Les principaux locataires sont la Caisse d'Epargne, la Société Générale et une boucherie. L'ensemble est implanté sur la commune de Montfermeil et Seine-Saint-Denis et a été acquis en mars 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 735 m<sup>2</sup>. Quatre des six baux sont considérés comme se poursuivant par tacite reconduction. Les deux autres arrivent à échéances respectivement en décembre 2014 et juillet 2016. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 620 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 236 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.24.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.24.3.3 Évolution des effectifs de la SCI MONTFERMEILINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI MONTFERMEILINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### *5.24.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI MONTFERMEILINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI MONTFERMEILINVEST ou de son groupe.*

La SCI MONTFERMEILINVEST n'a pas de filiale.

#### *5.24.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.24.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI MONTFERMEILINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.24.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI MONTFERMEILINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.25 SCINOAGENTINVEST**

#### **5.25.1 Renseignements généraux**

##### *5.25.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI NOAGENTINVEST  
434 808 150 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.25.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 1<sup>er</sup> mars 2001  
Durée : jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2100

##### *5.25.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.25.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Nogent sur Marne (94).

##### *5.25.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI NOAGENTINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 808 150, Code APE 6820B.

##### *5.25.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.25.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.25.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI NOGENTINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 03 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI NOGENTINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 2.316,47 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI NOGENTINVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI NOGENTINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 20 janvier 2003 entre la SCI NOGENTINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI NOGENTINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.25.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI NOGENTINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI NOGENTINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.25.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.25.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.25.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.25.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.25.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI NOGENTINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
AXIMUR	976	97,6	97,6
CENORINVEST	5	0,5	0,5
Jean-Hubert Moitry	5	0,5	0,5
Eric Duval	5	0,5	0,5
Michel Fortin	5	0,5	0,5
SCI MAGENTAINVEST	1	0,1	0,1
SCI BONNEUILINVEST	1	0,1	0,1
SCI MONTFERMEILINVEST	1	0,1	0,1
SCI TOURINVEST	1	0,1	0,1

### 5.25.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI NOGENTINVEST

#### 5.25.3.1 Description des principales activités de la SCI NOGENTINVEST

La société NOGENTINVEST donne en location un local commercial implanté au rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage d'habitation. L'immeuble est situé dans le sud-ouest de la commune de Nogent sur Marne, sous préfecture du Val de Marne, à l'est de Paris. Le locataire est un magasin à l'enseigne Cuisine Schmidt. Le bien a été acquis en mars 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 290 m<sup>2</sup>. Le bail est considéré comme se poursuivant par tacite reconduction. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 660 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 168 000 euros au 30 juin 2009.

#### 5.25.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### 5.25.3.3 Évolution des effectifs de la SCI NOGENTINVEST au cours des 3 derniers exercices

La SCI NOGENTINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### 5.25.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI NOGENTINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI NOGENTINVEST ou de son groupe.

La SCI NOGENTINVEST n'a pas de filiale.

#### 5.25.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.25.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI NOGENTINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.25.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI NOGENTINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.26 SCI VITROLINVEST**

#### **5.26.1 Renseignements généraux**

##### *5.26.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI VITROLINVEST  
437 734 858 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.26.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 9 mai 2001  
Durée : jusqu'au 9 mai 2100

##### *5.26.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.26.1.4 Objet social résumé*

La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Vitrolles (13).

##### *5.26.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI VITROLINVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 437 734 858, Code APE 6820A.

##### *5.26.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.26.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant



#### *5.26.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI VITROLINVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 4 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI VITROLINVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 19.022,65 Euros.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par avenant au cours de 2008, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI VITROLINVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 Euros HT.
- Suivant contrat conclu le 5 janvier 2004 et modifié par avenant au cours de 2008, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI VITROLINVEST un montant d'honoraires de 800,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 27 mars 2003 entre la SCI VITROLINVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI VITROLINVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 Euros HT.

#### *5.26.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI VITROLINVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI VITROLINVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.26.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.26.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.26.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

#### *5.26.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions*

Néant.

#### *5.26.2.4 Répartition du capital et des droits de vote*

Le capital social et les droits de vote de la SCI VITROLINVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
AXIMUR	750	75	75
CENORINVEST	100	10	10
Jean-Hubert Moitry	100	10	10
Eric Duval	50	5	5

### **5.26.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI VITROLINVEST**

#### *5.26.3.1 Description des principales activités de la SCI VITROLINVEST*

La société VITROLINVEST donne en location deux locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage de commerces, de services et de stockage. Les lots de copropriété sont situés au rez-de-chaussée de l'ensemble. Les deux locataires sont des commerces dans l'équipement de la personne sous l'enseigne MIM et Chaussland. L'ensemble est situé sur la commune de Vitrolles dans les Bouches du Rhône, s'intègre à la principale zone commerciale de la ville regroupée autour de l'hypermarché Carrefour et a été acquis en juin 2001.

La surface des locaux est de l'ordre de 1 337 m<sup>2</sup>. Les deux baux à échéances respectivement en janvier 2017 et janvier 2018. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 4 800 000 euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 476 000 euros au 30 juin 2009.

#### *5.26.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).*

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

#### *5.26.3.3 Évolution des effectifs de la SCI VITROLINVEST au cours des 3 derniers exercices*

La SCI VITROLINVEST n'a jamais employé de salarié.

#### *5.26.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI VITROLINVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI VITROLINVEST ou de son groupe.*

La SCI VITROLINVEST n'a pas de filiale.

#### *5.26.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.26.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI VITROLINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.26.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI VITROLINVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.27 SCI CONFORINVEST GUADELOUPE**

#### **5.27.1 Renseignements généraux**

##### *5.27.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI CONFORINVEST GUADELOUPE  
479 626 319 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.27.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 9 novembre 2004  
Durée : jusqu'au 24 novembre 2103

##### *5.27.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.27.1.4 Objet social résumé*

En France et à l'étranger, l'acquisition, l'administration et la disposition sous toutes les formes de tous immeubles, biens et droits immobiliers et notamment d'un ensemble immobilier sis à Baie Mahaut (Guadeloupe), zone commerciale Destrellan.

##### *5.27.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI CONFORINVEST GUADELOUPE est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 479 626 319, Code APE 6820A.

##### *5.27.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.27.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.27.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 1<sup>er</sup> septembre 2007, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 34.848,96 euros.
- Suivant contrat conclu le 7 janvier 2005, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE un montant d'honoraires de 2.500,00 euros HT.
- Suivant contrat conclu le 7 janvier 2005, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE un montant d'honoraires de 800,00 euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 9 novembre 2004 entre la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 euros HT.

Une convention de rémunération de caution a également été conclue entre la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE et la société IMFINED.

IMFINED, en contrepartie de l'engagement de caution personnelle et solidaire consenti à l'égard du crédit-bailleur de la Société, percevra une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus, rétroactivement à compter de la date de conclusion du contrat de crédit-bail immobilier.

#### *5.27.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

### **5.27.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social**

#### *5.27.2.1 Montant du capital social*

1 000 euros

#### *5.27.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital*

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.27.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.27.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
Alizés Invest	999	99,9	99,9
Eric Duval	1	0,1	0,1

## 5.27.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE

### 5.27.3.1 Description des principales activités de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE

La SCI CONFORINVEST GUADELOUPE donne en location un bâtiment à usage commercial, situé à Baie-Mahaut, en Guadeloupe, en bordure de la route nationale 1 à proximité de Point-à-Pitre. Le locataire exploitant un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Conforama. Le bien a été acquis en 2005 et a fait à cette occasion l'objet de travaux d'extension.

La surface des locaux est de l'ordre de 6 085 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en septembre 2017. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 8 900 000 euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 3 516 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.27.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.27.3.3 Évolution des effectifs de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE au cours des 3 derniers exercices

La SCI CONFORINVEST GUADELOUPE n'a jamais employé de salarié.

### 5.27.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI CONFORINVEST GUADELOUPE dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE ou de son groupe.

La SCI CONFORINVEST GUADELOUPE n'a pas de filiale.

### 5.27.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.27.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.27.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.28 SCI CONFORINVEST MARTINIQUE**

#### **5.28.1 Renseignements généraux**

##### *5.28.1.1 Dénomination sociale et siège social*

SCI CONFORINVEST MARTINIQUE  
482 668 290 (RCS Nanterre)  
Société civile immobilière  
Au capital de 431.000 euros  
Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.28.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 4 mai 2005  
Durée : jusqu'au 3 juin 2104

##### *5.28.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.28.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition, l'administration et la disposition sous toutes les formes de tous immeubles, biens et droits immobiliers et notamment d'un ensemble immobilier sis Le Lamentin (Martinique), lotissement Californie.

##### *5.28.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI CONFORINVEST MARTINIQUE est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 482 668 290, Code APE 6820B.

##### *5.28.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.28.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.28.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 2 janvier 2008, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 63.053,00 euros.
- Une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE un montant d'honoraires de 2.500,00 euros HT.
- Une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE un montant d'honoraires de 1.100,00 Euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu entre la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 euros HT.

Une convention de rémunération de caution a été conclue le 17 décembre 2007 entre la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE et la société IMFINED.

IMFINED, en contrepartie de l'engagement de caution personnelle et solidaire consenti à l'égard du crédit-bailleur de la Société, percevra une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus, rétroactivement à compter de la date de conclusion du contrat de crédit-bail immobilier.

Une convention de trésorerie a été conclue entre la Société et la société ALIZES INVEST, société associée de la Société à hauteur de 60 % du capital social, et au sein de laquelle Monsieur Eric DUVAL, Gérant de la Société, est par ailleurs Gérant.

La Société confie à la société ALIZES INVEST une mission de gestion de sa trésorerie. Les mouvements de fonds entre la société mère et la société filiale sont productifs d'intérêts au taux égal à l'EURIBOR 3 mois + 1,50.

#### *5.28.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## 5.28.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social

### 5.28.2.1 Montant du capital social

431 000 euros

### 5.28.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.28.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.28.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
Alizés Invest	258.600	60	60
BG Foncière	107.750	25	25
Immoseph	64.650	15	15

## 5.28.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

### 5.28.3.1 Description des principales activités de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

La SCI CONFORINVEST MARTINIQUE donne en location un bâtiment à usage commercial. Le bien est situé au Lamentin, en Martinique, en bordure de la route nationale 1 à environ 8 kilomètres de Fort-de-France. Le locataire exploite un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Conforama. L'assiette foncière a été acquise en 2005, sur laquelle un bâtiment neuf a été édifié et livré à son exploitant actuel en décembre 2006.

La surface des locaux est de l'ordre de 7 498 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en décembre 2018. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 17 000 000 euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2019. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 8 620 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.28.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.28.3.3 Évolution des effectifs de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE au cours des 3 derniers exercices

La SCI CONFORINVEST MARTINIQUE n'a jamais employé de salarié.



*5.28.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI CONFORINVEST MARTINIQUE dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE ou de son groupe.*

La SCI CONFORINVEST MARTINIQUE n'a pas de filiale.

*5.28.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.28.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.28.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

### **5.29 DOTHINVEST**

#### **5.29.1 Renseignements généraux**

##### *5.29.1.1 Dénomination sociale et siège social*

DOTH INVEST

452 813 314 (RCS Nanterre)

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 euros

Siège social : 123 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt (92100)

##### *5.29.1.2 Date de constitution et durée de la société*

Date de constitution : 27 février 2004

Durée : jusqu'au 21 mars 2103

##### *5.29.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique*

Société civile immobilière de droit français.

##### *5.29.1.4 Objet social résumé*

L'acquisition, l'administration et la disposition sous toutes les formes de tous biens et droits immobiliers et mobiliers de toute nature et notamment d'un immeuble à usage de bureaux à ZAC Dothémares commune des Abymes, Guadeloupe.

##### *5.29.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE*

La SCI DOTH INVEST est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le

numéro 452 813 314, Code APE 6820B.

#### *5.29.1.6 Direction*

La gérance est assurée par Eric Duval domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100)

#### *5.29.1.7 Commissaires aux comptes*

Néant

#### *5.29.1.8 Conventions particulières*

IMFINED (444 523 567 RCS NANTERRE), société dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant, apporte à la SCI DOTH INVEST (dont Monsieur Eric DUVAL est le gérant) une assistance dans les domaines suivants :

- Suivant mandat conclu le 1<sup>er</sup> septembre 2007, une assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, la SCI DOTH INVEST a comptabilisé en charges un montant d'honoraires de 56.054,39 euros.
- Suivant contrat conclu le 4 janvier 2005, une assistance comptable, en gestion financière et tenue informatique des comptes. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI DOTH INVEST un montant d'honoraires de 2.500,00 euros HT.
- Suivant contrat conclu le 4 janvier 2004, une assistance juridique et administrative. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société IMFINED a facturé à la SCI DOTH INVEST un montant d'honoraires de 800,00 euros HT.

Par ailleurs, un contrat de domiciliation a été conclu le 30 juin 2006 entre la SCI DOTH INVEST et la société MDB TECHNILAND, société filiale de la société FINANCIERE DUVAL dont Monsieur Eric DUVAL est Président.

Suivant ce contrat, MDB TECHNILAND met à disposition de la SCI DOTH INVEST les locaux nécessaires à la domiciliation de son siège social ainsi que des salles de réunion et les prestations usuelles en matière de domiciliation d'entreprises commerciales. Le montant facturé par MDB TECHNILAND au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 en exécution de ce contrat ressort à 372,00 euros HT.

#### *5.29.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la SCI DOTH INVEST*

Les documents et renseignements relatifs à la SCI DOTH INVEST peuvent être consultés 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

## 5.29.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social

### 5.29.2.1 Montant du capital social

1 000 euros

### 5.29.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Parts sociales sans caractéristiques particulières.

### 5.29.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant.

### 5.29.2.4 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de la SCI DOTH INVEST sont à la date d'enregistrement du Document répartis de la manière suivante :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de parts détenues</u>	<u>% en capital</u>	<u>% en droits de vote</u>
Alizés Invest	90	90	90
Immoceph	10	10	10

## 5.29.3 Renseignements relatifs à l'activité de la SCI DOTH INVEST

### 5.29.3.1 Description des principales activités de la SCI DOTH INVEST

La SCI DOTH INVEST donne en location un immeuble à usage de bureau. Celui-ci est composé de deux bâtiments reliés en leur centre par un hall d'accueil. Il se situe à Abymes au nord de Point-à-Pitre en Guadeloupe. Le locataire est la Caisse Générale de Sécurité Sociale. L'assiette foncière a été acquise en 2004, sur laquelle le bâtiment décrit ci-dessus a été édifié et livré à son exploitant actuel en janvier 2006.

La surface des locaux est de l'ordre de 3 000 m<sup>2</sup>. Le bail arrive à échéance en janvier 2024. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2009, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 12 150 000 euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux variable mais dispose d'une couverture partielle. Le contrat de crédit-bail ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 4 933 000 euros au 30 juin 2009.

### 5.29.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Le montant des loyers de la société est présenté en Annexe 16. La société n'est présente que sur une branche d'activité et sur un seul marché géographique.

### 5.29.3.3 Évolution des effectifs de la SCI DOTH INVEST au cours des 3 derniers exercices

La SCI DOTH INVEST n'a jamais employé de salarié.

*5.29.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales SCI DOTH INVEST dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la SCI DOTH INVEST ou de son groupe.*

La SCI DOTH INVEST n'a pas de filiale.

*5.29.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.*

A la connaissance de la société il n'existe actuellement aucun litige susceptible d'affecter de manière significative son activité, son patrimoine, son résultat ou sa situation financière.

#### **5.29.4 Renseignements financiers**

Les comptes annuels de la SCI DOTH INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés en Annexe 16. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

#### **5.29.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la SCI DOTH INVEST**

L'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

**ANNEXE 1 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR  
DES TITRES DE LA SARL DINVEST ET DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES  
ISTRES INVEST 1, POITIERS INVEST COMMERCE, CLERMINVEST, METZINVEST,  
GAILLINVEST, STUDIO PROD, PAU INVEST, MELESSINVEST, GIFINVEST 2,  
POITIERS INVEST BUREAUX**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport des parts de la SARL Dinvest et des sociétés civiles immobilières Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 octobre 2009. 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 nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

**1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 30 octobre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

## 1.1 Caractéristiques des sociétés intéressées

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,
- d'autre part, la société apporteuse DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS – DIP, qui apporte les parts sociales qu'elles détient dans la SARL Dinvest et dans les SCI Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux.

### 1.1.1. *Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE*

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de 315 427,95 €, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

**1.1.2. Sociétés dont les titres sont apportés : SARL Dinvest, SCI Istres Invest 1, SCI Poitiers Invest Commerce, SCI Clerminvest, SCI Metzinvest, SCI Gaillinvest, SCI Studio Prod, SCI Pau Invest, SCI Melessinvest, SCI Gifinvest 2, SCI Poitiers Invest Bureaux**

**1.1.2.1. SARL Dinvest**

La société Dinvest est une société à responsabilité limitée, au capital de 10 000 € divisé en 1.000 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 441 953 734.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 15 mai 2101.

La SCI Dinvest a pour objet la prise de participations financières dans toutes sociétés civiles, la propriété, la gestion de tout patrimoine mobilier ou immobilier.

DINVEST est la société holding contrôlant la SCI ARCINVEST.

La société ARCINVEST donne en location un ensemble de cinq bâtiments à usage commercial reliés entre eux par voies et parkings communs, d'une surface totale de l'ordre de 10 562 m<sup>2</sup>. L'ensemble est situé à Arçonnay (Sarthe) en périphérie sud d'Alençon. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2002 et se terminant en 2017.

Dinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

**1.1.2.2. SCI Istres Invest 1**

La SCI Istres Invest 1 est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 452 989 676.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 2 avril 2013.

La SCI Istres Invest 1 a pour objet l'acquisition, la construction de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un ou plusieurs bâtiments à usage commercial sis à Istres (Bouches du Rhône), ZAC du tube Rétorier lot n°51 et 55.

La SCI Istres Invest 1 a pour principale activité la mise en location d'un bâtiment à usage commercial qu'elle a acquis en 2006 d'une surface de l'ordre de 10 980 m<sup>2</sup>. Le bien est situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (Bouches-du-Rhône). L'immeuble est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2006 et se terminant en 2018.

La SCI Istres Invest 1 clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.3. SCI Poitiers Invest Commerces*

La SCI Poitiers Invest Commerces est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 444 597 462.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 12 octobre 2101.

La SCI Poitiers Invest Commerces a pour objet :

- la propriété, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers sis à Poitiers, Croutelle et Fontaine le Comte ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

La SCI Poitiers Invest Commerces a pour principale activité la mise en location d'un ensemble de moyennes surfaces, situé dans un important centre commercial régional à la périphérie sud-ouest de Poitiers, d'une surface de l'ordre de 9 580 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit bail immobilier se terminant en 2019.

La SCI Poitiers Invest Commerces clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.4. SCI Clerminvest*

La société Clerminvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.



Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 757 940.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 31 juillet 2100.

La SCI Clerminvest a pour objet La propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble situé à Clermont-Ferrand (63).

La SCI Clerminvest a pour principale activité la mise en location de bureaux d'une surface de l'ordre de 1 095 m<sup>2</sup>, situé sur la commune d'Aubière dans la banlieue de Clermont-Ferrand. Le bien est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2002 et se terminant en 2017.

La SCI Clerminvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.5. SCI Metzinvest*

La société Metzinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 758 534.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 31 juillet 2100.

La SCI Metzinvest a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble situé à Metz (57).

METZINVEST a pour principale activité la mise en location de bureaux d'une surface de l'ordre de 1 228 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier est un bâtiment situé à Metz, dans le technopôle « Metz 2000 ». Le bien est détenu via un contrat de crédit bail immobilier se terminant en 2017.

La SCI Metzinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.6. SCI Gaillinvest*

La société Gaillinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.500 € divisé en 100 parts sociales de 15 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 419 974 613.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 9 mai 2100.

La SCI Gaillinvest a pour objet la propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation par bail, la location ou toute autre forme d'un ensemble immobilier sis à Gaillon (27) et toutes opérations financières mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

La SCI Gaillinvest a pour principale activité la mise en location d'un ensemble commercial, d'une surface de l'ordre de 996 m<sup>2</sup>, situé sur la commune de Gaillon, dans l'Eure, à 45 kilomètres à l'est de Rouen. Le bien est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 1998 et se terminant en 2014.

La SCI clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.7. SCI Studio Prod*

La société Studio Prod est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 433 698 313.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 9 mai 2100.

La SCI Studio Prod pour objet la propriété, la gestion, la location d'un immeuble situé à Boulogne (92).

La société Studio Prod a pour principale activité la mise en location d'un local de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un étage, d'une surface de l'ordre de 2 889 m<sup>2</sup>. Il se situe à Boulogne-Billancourt, au sud-ouest de Paris. Le bien est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2013.

La SCI clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.8. SCI Pau Invest*

La SCI Pau Invest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 443 741 533.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 12 octobre 2101.

La SCI Pau Invest a pour objet la propriété, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un immeuble sis à Pau (Pyrénées-Atlantiques).

La société PAU INVEST a pour principale activité la mise en location de deux locaux commerciaux, situés sur l'axe pénétrant est de la ville. Le bien, d'une surface de l'ordre de 1 805 m<sup>2</sup>, est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2002 et se terminant en 2018.

La SCI clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.9. SCI Melessinvest*

La société Melessinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 441 124 146.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 12 octobre 2101.

La SCI Melessinvest a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble situé à Melesse (35).

La société MELESSINVEST a pour principale activité la mise en location d'un bâtiment à usage commercial. Le bien, d'une surface de l'ordre de 580 m<sup>2</sup>, est situé à Melesse, à 12 kilomètres au nord de Rennes. Le bien est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2002 et se terminant en 2017.

La SCI clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.10 SCI Gifinvest 2*

La SCI Gifinvest 2 est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de

bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 437 734 718.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 9 mai 2100.

La SCI Gifinvest 2 a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Gif sur Yvette (91).

La société GIFINVEST 2 a pour principale activité la mise en location de cinq boutiques en rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage commercial (en rez-de-chaussée) et d'habitation (aux étages). L'ensemble, d'une surface de l'ordre de 523 m<sup>2</sup>, est situé à Gif-sur-Yvette à une trentaine de kilomètres au sud de Paris. Le bien a été acquis en 2001.

La SCI clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.11 SCI Poitiers Invest Bureaux*

La SCI Poitiers Invest Bureaux est une société civile immobilière, au capital de 1.000 € divisé en 1000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 442 889 408.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 23 juillet 2101.

La SCI Poitiers Invest Bureaux a pour la propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Chasseneuil (86).

La société POITIERS INVEST BUREAUX a pour principale activité la mise en location d'un local de bureaux. L'ensemble immobilier, d'une surface de l'ordre de 1055 m<sup>2</sup>, est situé à Chasseneuil-du-Poitou à 8 kilomètres au nord de Poitiers. Le bien est détenu via un contrat de crédit bail immobilier se terminant en 2018.

La SCI Poitiers Invest Bureaux clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. *Apporteur : Duval Investissements & Participations – DIP***

Duval Investissements & Participations – DIP, est une société à responsabilité limitée au

capital de €. 86 630, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 663 815. Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes. DIP a pour objet l'acquisition, la gestion, directement ou par l'intermédiaire de filiales, de biens immobiliers ou mobiliers, leur vente, la réalisation de tout investissement et opération immobilière de toute nature et sous toutes les formes.

## **1.2. Liens entre les sociétés**

### **1.2.1. *Liens en capital***

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval. DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

### **1.2.2. *Dirigeant commun***

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de DIP, de Patrimoine et Commerce et enfin de l'ensemble des sociétés dont les parts sociales sont présentement apportées.

## **1.3. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

## **1.4. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,

- en ce qui concerne les sociétés dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (leurs derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'évènements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

## **1.5. Aspects juridiques et fiscaux**

### **1.5.1. *Autorisations préalables***

#### *1.5.1.1. Société Dinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SARL DINVEST, par assemblée générale réunie le 30 décembre 2008.

#### *1.5.1.2. SCI Istres Invest I*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI ISTRES INVEST 1, par assemblée générale réunie le 30 décembre 2008.

La SCI Istres Invest I a conclu un contrat de crédit-bail avec LOCINDUS le 27 décembre 2005. Par courrier du 31 juillet 2009, LOCINDUS SA a fait part de son accord pour l'apport au Bénéficiaire des Parts Sociales Istres Invest 1 Apportées.

#### *1.5.1.3. Poitiers Invest Commerce*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI POITIERS INVEST COMMERCE, par décision de l'associé unique du 21 décembre 2008.

La SCI POITIERS INVEST COMMERCE a conclu un contrat de crédit bail immobilier en 2007 et se terminant en 2019. Par courrier en date du 31 juillet 2009, Cicobail, membre du syndicat, a donné son autorisation à l'opération d'apports envisagée.

#### *1.5.1.4. SCI Clerminvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI CLERMINVEST, par décision de l'associé unique du 30 décembre 2008.

La SCI Clerminvest a conclu un contrat de crédit-bail avec UCABAIL IMMOBILIER le 4 janvier 2002. Par courrier du 27 juillet 2009, CREDIT AGRICOLE LEASING, venant aux droits de Ucabail Immobilier (devenue Finamur) a levé le nantissement des parts de la SCI Clerminvest, consenti par l'Apporteur, constitué en garantie de l'exécution des engagements de la SCI Clerminvest, et a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Clerminvest Apportées.

*1.5.1.5. SCI Metzinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI METZINVEST, par assemblée générale du 30 décembre 2008.

La SCI Metzinvest a conclu un contrat de crédit-bail avec CIAL FINANCE le 3 décembre 2001. Par courrier en date du 30 juillet 2009, CM-CIC LEASE, venant aux droits de CIAL FINANCE, a donné son autorisation à l'opération d'apport envisagée.

*1.5.1.6. SCI Gaillinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI GAILLINVEST, par décision de l'associé unique du 17 décembre 2008.

La SCI Gaillinvest a conclu des contrats de crédit-bail le 29 octobre 1998. Par courrier en date du 30 juillet 2009, CM-CIC LEASE a donné son autorisation à l'opération d'apports envisagée.

*1.5.1.7. SCI Studio Prod*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI STUDIO PROD, par assemblée générale du 30 décembre 2008.

La SCI Studio Prod a conclu un contrat de crédit-bail avec UCABAIL IMMOBILIER le 30 mars 2001. Par courrier du 27 juillet 2009, CREDIT AGRICOLE LEASING, venant aux droits de Ucabail Immobilier (devenue Finamur) a levé le nantissement des parts de la SCI Studio Prod, consenti par DIP, constitué en garantie de l'exécution des engagements de la SCI Studio Prod, et a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Studio Prod.

*1.5.1.8. SCI Pau Invest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI PAU INVEST, par décision de l'associé unique du 17 décembre 2008.

La SCI Pau Invest a conclu des contrats de crédit-bail avec MUR ECUREUIL les 12 décembre 2001, 12 décembre 2002 et 7 mars 2005.

Par courrier du 31 juillet 2009, CICOBAIL, venant aux droits de MUR ECUREUIL a levé le nantissement des parts de la SCI Pau Invest et a donné son accord aux présents apports.

*1.5.1.9. SCI Melessinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI MELESSINVEST, par décision de l'associé unique du 26 octobre 2009.

La SCI Melessinvest a conclu un contrat de crédit-bail avec SAN PAOLO MUR le 29 mai 2002. Par courrier du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son accord à l'apport des Parts Sociales Melesinvest.

#### *1.5.1.10. SCI Gifinvest 2*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI GIFINVEST 2, par décision de l'associé unique du 23 janvier 2009.

La SCI Gifinvest 2 a souscrit un prêt d'un montant de €520.000, auprès de la Caisse d'Epargne IDF, le 26 décembre 2001. La Caisse d'Epargne a fait part, le 7 octobre 2009, de son accord à l'opération d'apports.

#### *1.5.1.11. SCI Poitiers Invest Bureaux*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Poitiers Invest Bureaux, par l'assemblée générale réunie le 30 décembre 2008.

La SCI Poitiers Invest Bureaux a conclu un contrat de crédit-bail avec Batinorest le 27 août 2002. Par courrier en date du 24 juillet 2009, Bati Lease, venant aux droits de Batinorest, a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Apportées.

### **1.5.2. *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation desdits apports et des augmentations de capital corrélatives par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et des augmentations de capital corrélatives par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'apport établi par Patrimoine et Commerce.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3. *Régime fiscal des apports***

Chacun des apports réalisés par DIP aux termes des présentes porte sur au moins 50% du capital de chaque société dont les titres sont apportés, chacun des présents apports constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI), conformément à l'instruction 4 I-2-02 du 25 octobre 2002.

DIP et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer chacun des apports concernés sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.



## **1.6. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

## **1.7. Nature et description des apports**

### **1.7.1. *Apports de titres de la SARL Dinvest***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété de 500 parts sociales de la SARL Dinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 50% des parts et des droits de vote de la société Dinvest.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que DINVEST ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

### **1.7.2. *Apports de titres de la SCI Istres Invest 1***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété de 500 parts sociales de la SCI Istres Invest 1, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 50% des parts et des droits de vote de la SCI Istres Invest 1.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que SCI Istres Invest 1 ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

### **1.7.3. *Apports de titres de la SCI Poitiers Invest Commerce***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété de 100 parts sociales de la SCI Poitiers Invest Commerce, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate étant précisé qu'une dette bancaire, dont le capital restant dû au 30 juin 2009 est de €3.000.000, est attachée aux Parts Sociales PIC Apportées. Cette dette a été originellement souscrite auprès de la Société Générale à l'occasion de l'acquisition d'une partie des Parts Sociales PIC Apportées.

L'apport porte en conséquence sur 100% des parts et des droits de vote de la SCI Poitiers Invest Commerce.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Poitiers Invest Commerce ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### ***1.7.4. Apports de titres de la SCI Clerminvest***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 1000 parts sociales de la SCI Clerminvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 100% des parts et des droits de vote de la SCI Clerminvest.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que SCI Clerminvest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### ***1.7.5. Apports de titres de la SCI Metzinvest***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété de 930 parts sociales de la SCI Metzinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 93% des parts et des droits de vote de la SCI METZINVEST.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Metzinvest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### ***1.7.6. Apports de titres de la SCI Gaillinvest***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 100 parts sociales de la SCI Gaillinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 100% des parts et des droits de vote de la SCI GAILLINVEST.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Gaillinvest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### **1.7.7. *Apports de titres de la SCI Studio Prod***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 500 parts sociales de la SCI Studio Prod, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate étant précisé qu'une dette bancaire, dont le capital restant dû au 30 juin 2009 est de €628.456, 36, est attachée aux Parts Sociales Studio Prod Apportées. Cette dette a été originellement souscrite auprès du CIC le 25 mars 2005, à l'occasion de l'acquisition des Parts Sociales PIC Apportées.

L'apport porte en conséquence sur 50% des parts et des droits de vote de la SCI STUDIO PROD.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Studio Prod ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### **1.7.8. *Apports de titres de la SCI Pau Invest***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 1000 parts sociales de la SCI Pau Invest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 100% des parts et des droits de vote de la SCI PAU INVEST.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que SCI Pau Invest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### **1.7.9. *Apports de titres de la SCI Melessinvest***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 1000 parts sociales de la SCI Melessinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 100% des parts et des droits de vote de la SCI Melessinvest.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Melessinvest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### **1.7.10. *Apports de titres de la SCI Gifinvest 2***

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 100 parts sociales de la SCI Gifinvest 2, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 100% des parts et des droits de vote de la SCI GIFINVEST 2.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Gifinvest 2 ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

#### **1.7.11. Apports de titres de la SCI Poitiers Invest Bureaux**

La société Duval Investissements & Participations – DIP apporte à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des 840 parts sociales de la SCI Poitiers Invest Bureaux, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

L'apport porte en conséquence sur 84% des parts et des droits de vote de la SCI Poitiers Invest Bureaux.

La société Duval Investissements & Participations – DIP fera en sorte que la SCI Poitiers Invest Bureaux ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à la Date d'Apport.

## **2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1. Description et évaluation des parts**

#### **2.1.1. SCI Dinvest**

Les 500 parts sociales de la SCI Dinvest apportées représentent 50 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 3.282.492,88 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 6.564,99 €.

#### **2.1.2. SCI Istres Invest 1**

Les 500 parts sociales de la SCI Istres Invest 1 apportées représentent 50 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1.812.180,88 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 3.624,36 euros.

### **2.1.3. SCI Poitiers Invest Commerce**

Les 100 parts sociales de la SCI Poitiers Invest Commerce apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale de l'apport, correspondant à la valeur des Parts Sociales PIC apportées diminuée de la dette bancaire attachée, a été arrêtée conventionnellement à 7.923.057,39 euros. La valeur unitaire des parts sociales nette de dette bancaire attachée telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 79.230,57 euros.

### **2.1.4. SCI Clerminvest**

Les 1000 parts sociales de la SCI Clerminvest apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 788.060,32 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 788,06 euros.

### **2.1.5. SCI Metzinvest**

Les 930 parts sociales de la SCI Metzinvest apportées représentent 93 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1.055.112,98 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1.134,53 euros.

### **2.1.6. SCI Gaillinvest**

Les 100 parts sociales de la SCI Gaillinvest apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1.447.953,09 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 14.479,53 euros.

### **2.1.7. SCI Studio Prod**

Les 500 parts sociales de la SCI Studio Prod apportées représentent 50 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale de l'apport correspondant à la valeur des parts sociales Studio Prod apportées diminuée de la dette bancaire attachée a été arrêtée conventionnellement à 2.533.100,27 euros. La valeur unitaire des parts sociales nette de dette bancaire attachée telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 5.066,20 euros.

#### **2.1.8. SCI Pau Invest**

Les 1000 parts sociales de la SCI Pau Invest apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1.469.360,91 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1.469,36 euros.

#### **2.1.9. SCI Melessinvest**

Les 1000 parts sociales de la SCI Melessinvest apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 367.667,16 euros La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 367,67 euros.

#### **2.1.10. SCI Gifinvest 2**

Les 100 parts sociales de la SCI Gifinvest 2 apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 534.352,62 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 5.343,53 euros.

#### **2.1.11. SCI Poitiers Invest Bureaux**

Les 840 parts sociales de la SCI Poitiers Invest Bureaux apportées représentent 84 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 572.172,66 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 681,16 euros.

## **2.2. Rémunération des apports**

### **2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraçant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. *Valeur des titres des sociétés apportées et parité d'échange***

#### **2.2.2.1. SARL Dinvest**

La valorisation de l'ensemble des 500 parts sociales apportées de la SARL Dinvest fixée par les parties, ressort à 3.282.492,88 euros soit 6.564,99 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 5 522,08 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SARL Dinvest.

De ce fait, les 500 parts sociales de la SARL Dinvest seront rémunérées par l'émission de 2.761.040 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15€.

L'émission des 2.761.040 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 414.156 euros

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 3.282.492,88 euros et le montant de l'augmentation de capital, 414.156 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 2 868 336,88 €.

#### **2.2.2.2. SCI Istres Invest 1**

La valorisation de l'ensemble des 500 parts sociales apportées de la SCI Istres Invest 1 fixée par les parties, ressort à 1.812.180,88 euros soit 3.624,36 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 3 048,60 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Istres Invest 1.

De ce fait, les 500 parts sociales de la SCI Istres Invest 1 seront rémunérées par l'émission de 1.524.300 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 1.524.300 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 228.645 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1.812.180,88 €, et le montant de l'augmentation de capital, 228.645 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 583 535,88 €.

#### *2.2.2.3. SCI Poitiers Invest Commerce*

La valorisation de l'ensemble des 100 parts sociales apportées et de la dette bancaire attachée de la SCI Poitiers Invest Commerce, fixée par les parties, ressort à 7.923.057,39 euros, soit 79.230,57 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 66 644,10 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Poitiers Invest Commerce.

De ce fait, les 100 parts sociales de la SCI Poitiers Invest Commerce seront rémunérées par l'émission de 6.664.410 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 6.664.410 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 999.661,50 euros.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées nette de dette bancaire attachée, soit 7.923.057,39 euros, et le montant de l'augmentation de capital, 999.661,50 euros, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 6 923 395,89 €.

#### *2.2.2.4. SCI Clerminvest*

La valorisation de l'ensemble des 1000 parts sociales apportées de la SCI Clerminvest fixée par les parties, ressort à 788.060,32 euros, soit 788,06 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 662,87 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Clerminvest.

De ce fait, les 1000 parts sociales de la SCI Clerminvest seront rémunérées par l'émission de 662.870 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 662.870 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 99.430,50 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 788.060,32 €, et le montant de l'augmentation de capital, 99.430,50 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 688 629,82 €.



#### 2.2.2.5. SCI Metzinvest

La valorisation de l'ensemble des 930 parts sociales apportées de la SCI Metzinvest fixée par les parties, ressort à 1.055.112,98 euros €, soit 1.134,53 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 954,30 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Metzinvest.

De ce fait, les 930 parts sociales de la SCI Metzinvest seront rémunérées par l'émission de 887.499 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 887.499 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 133.124,85 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, à 1.055.112,98 €, et le montant de l'augmentation de capital, 133.124,85 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 921 988,13 €.

#### 2.2.2.6. SCI Gaillinvest

La valorisation de l'ensemble des 100 parts sociales apportées de la SCI Gaillinvest fixée par les parties, ressort à 1.447.953,09 €, soit 14.479,53 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 12 179,33 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Gaillinvest.

De ce fait, les 100 parts sociales de la SCI Gaillinvest seront rémunérées par l'émission de 1.217.933 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 1.217.933 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 182.689,95 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1.447.953,09 €, et le montant de l'augmentation de capital, 182.689,95 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 265 263,14 €.

#### 2.2.2.7. SCI Studio Prod

La valorisation de l'ensemble des 500 parts sociales apportées et de la dette bancaire attachée de la SCI Studio Prod, fixée par les parties, ressort à 2.533.100,27 €, soit 5.066,20 par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 4 261,39 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Studio Prod.

De ce fait, les 500 parts sociales de la SCI Studio Prod seront rémunérées par l'émission de 2.130.695 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 2.130.695 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 319.604,25 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées nette de dette bancaire attachée, soit 2.533.100,27 €, et le montant de l'augmentation de capital,

319.604,25 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 2 213 496,02 €.

#### 2.2.2.8. SCI Pau Invest

La valorisation de l'ensemble des 1000 parts sociales apportées de la SCI Pau Invest fixée par les parties, ressort à 1.469.360,91 €, soit 1.469,36 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1 235,94 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Pau Invest

De ce fait, les 1000 parts sociales de la SCI Pau Invest seront rémunérées par l'émission de 1.235.940 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 1.235.940 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 185.391 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1.469.360,91 €, et le montant de l'augmentation de capital, 185.391 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 283 969,91 €.

#### 2.2.2.9. SCI Melessinvest

La valorisation de l'ensemble des 1000 parts sociales apportées de la SCI Melessinvest fixée par les parties, ressort à 367.667,16 €, soit 367,67 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 309,26 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Melessinvest.

De ce fait, les 1000 parts sociales de la SCI Melessinvest seront rémunérées par l'émission de 309.260 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 309.260 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 46.389 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 367.667,16 €, et le montant de l'augmentation de capital, 46.389 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 321 278,16 €.

#### 2.2.2.10. SCI Gifinvest 2

La valorisation de l'ensemble des 100 parts sociales apportées de la SCI Gifinvest 2 fixée par les parties, ressort à 534.352,62 €, soit 5.343,53 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties 4 494,66 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Gifinvest 2.

De ce fait, les 100 parts sociales de la SCI Gifinvest 2 seront rémunérées par l'émission de 449.466 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 449.466 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 67.419,90 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 534.352,62 €, et le montant de l'augmentation de capital, 67.419,90 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 466 932,72 €.

#### *2.2.2.11. SCI Poitiers Invest Bureaux*

La valorisation de l'ensemble des 840 parts sociales apportées de la SCI Poitiers Invest Bureaux fixée par les parties, ressort à 572.172,66 €, soit 681,16 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 572,95 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Poitiers Invest Bureaux.

De ce fait, les 840 parts sociales de la SCI Poitiers Invest Bureaux seront rémunérées par l'émission de 481.278 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 481.278 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 72.191,70 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 572.172,66 €, et le montant de l'augmentation de capital, 72.191,70 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 499 980,96 €.

### **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- Le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine de la SARL Dinvest, et des sociétés civiles immobilières Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureau ainsi que des évaluations des biens immobiliers que ces SCI détiennent ou ont financé par des contrats de crédit –bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport relatif à la SARL Dinvest, et aux sociétés civiles immobilières Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux,

- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la Sarl Dinvest et des SCI concernées avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur ces situations arrêtées dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),
- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- Examen des dossiers juridiques de la SARL Dinvest, et des sociétés civiles immobilières Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrats de crédit bail immobilier, états hypothécaires le cas échéant,
- Examen des situations locatives des SCI susmentionnées.

Nous avons pris également connaissance :

- Des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation des biens immobiliers des sociétés concernées, détenus en toute propriété ou financés en crédit bail,
- De la méthode retenue de valorisation des titres apportés :

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes des SCI faisant l'objet des apports,

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1. *Appréciation du principe de valorisation retenu***

L'apport de Titres des sociétés concernées est réalisé entre sociétés sous contrôle distinct et sont donc réalisés à leur valeur réelle. En effet, DIP et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005. En conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas et l'évaluation des Parts Sociales Apportées a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

#### **3.2.2. *Appréciation de la valeur retenue des apports***

##### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant de sociétés civiles immobilières dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

Pour chacune des sociétés concernées Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux, la valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt calculé au taux réduite de 19%) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009,
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail immobilier (sauf pour Gifinvest 2, non concernée),
- ajoutée, le cas échéant, la valorisation des instruments financiers à date du 30 juin 2009 (valeur négative à cette date).
- retranché, le cas échéant, l'ensemble des coûts à acquitter lors de la levée anticipée des options d'achats incluses dans les contrats de crédit bail immobilier (droits d'enregistrement, frais notariaux et de publicité foncière, pénalités de levée d'option anticipée) – ces différents coûts dérivant en effet du régime fiscal retenu et précisé ci-dessous.

Pour la valorisation des immeubles, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

Concernant Dinvest, la société apportée est évaluée sur la base de son actif net comptable réévalué au 30 juin 2009 après correction de la valeur de sa participation Arcinvest.

Les titres de la société fille détenues par Dinvest sont en effet valorisés à la situation nette réévaluée de la société Arcinvest au 30 juin 2009, correspondant à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt calculé au taux de droit commun de 33 1/3%) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009

- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail.

BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre les mêmes deux méthodes que celles explicitées précédemment.

#### 3.2.2.2. Fiscalité appliquée

Concernant les sociétés civiles immobilières Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux, l'impôt sur la plus value latente attaché aux biens immobiliers concernés par les apports a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs des sociétés considérées ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

Concernant la société Dinvest, L'impôt sur la plus value latente attachée au bien immobilier pris en crédit bail par la SCI qu'elle détient, Arcinvest, a été calculé au taux de droit commun 33,33%.

#### 3.2.2.3. Méthodes alternatives

Concernant la société Clerminvest, une transaction a été réalisée le 2 mars 2009 et a porté sur 150 parts représentant 15% du capital de la SCI. Elle conforte la valeur retenue dans le cadre des apports de titres à Patrimoine et Commerce.

Concernant la société Poitiers Invest Bureaux, une transaction a été réalisée le 30 juin 2009 et a porté sur 40 parts représentant 4% du capital de la SCI. Elle conforte la valeur retenue dans le cadre des apports de titres à Patrimoine et Commerce.

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Dinvest, Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, permettant de valoriser ces sociétés, la dernière opération effectuée en décembre 2008 les concernant (fusion ou apports) ayant été effectuée en valeur comptable et non en valeur réelle. Nous avons toutefois relevé que les apports effectués dans le cadre de la fusion (toutes sociétés sauf Melessinvest et Gifinvest 2) ont été rémunérés sur la base de leur valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon la même méthode que celle retenue pour la présente opération.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur

la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où les sociétés Dinvest, Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2 ne sont pas cotées, ni comparables individuellement à une société cotée.

#### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres des sociétés Dinvest, Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux n'est pas surévaluée.

#### 4 - APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les parts des sociétés Dinvest, Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts des sociétés ainsi apportées sur la base de leur actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports des sociétés considérées tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),

- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts des sociétés apportées, Dinvest, Istres Invest 1, Poitiers Invest Commerce, Clerminvest, Metzinvest, Gaillinvest, Studio Prod, Pau Invest, Melessinvest, Gifinvest 2, Poitiers Invest Bureaux, est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## 5. **CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que les valeurs des apports figurant ci-dessous ne sont pas surévaluées et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

- 500 parts de la SARL Dinvest :	3.282.492,88 euros
- 500 parts de la SCI Istres Invest :	1.812.180,88 euros
- 100 parts de Poitiers Invest Commerce :	7.923.057,39 euros
nettes de dette bancaire attachée	
- 1 000 parts de la SCI Clerminvest :	788.060,32 euros
- 930 parts de la SCI Metzinvest :	1.055.112,98 euros
- 100 parts de la SCI Gaillinvest :	1.447.953,09 euros
- 500 parts de la SCI Studio Prod :	2.533.100,27 euros
nettes de dette bancaire attachée	
- 1 000 parts de la SCI Pau Invest :	1.469.360,91 euros
- 1 000 parts de la SCI Melessinvest :	367.667,16 euros



- 100 parts de la SCI Gifinvest 2 : 534.352,62 euros
- 840 parts de la SCI Poitiers Invest Bureaux: 572.172,66 euros

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

## **ANNEXE 2 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SOCIETE SARL AXIMUR**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 85 parts de la société SARL Aximur à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 novembre 2009. 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 nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 12 novembre 2009 les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.1 Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, les sociétés apporteurs Duval Investissements & Participations – DIP, et Cenorinvest, qui apportent les parts sociales qu'elles détiennent dans la SARL Aximur selon la répartition suivante :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	70	70
CENORINVEST	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>85</b>

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de 315 427,95 €, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : SARL AXIMUR**

La société Aximur est une SARL dont le capital social est divisé en 100 parts sociales de 153 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 434 833 190.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 8 mars 2100.

LA SARL Aximur a pour objet l'acquisition, la réalisation, la promotion, la commercialisation, la gestion, la location de biens immobiliers.

Ses principales activités sont les suivantes :

- Aximur est la société holding contrôlant sept sociétés: la SCI Tourinvest, la SCI Montfermeilinvest, la SCI Magentainvest, la SCI Bonneuilinvest, la SCI Vitrolinvest, l'EURL Paradis 2 et la SCI Nogentinvest.

- La société Tourinvest donne en location sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche » dans la partie nord de Tours.

- La société Montfermeilinvest donne en location six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce et d'habitation, implanté sur la commune de Montfermeil dans le département de Seine-Saint-Denis.

- La société Magentainvest donne en location une boutique en rez-de-chaussée du boulevard de Magenta à Paris dans le 10ème arrondissement.

- La société Bonneuilinvest donne en location un local commercial implanté au sein d'un bâtiment plus vaste. La copropriété se situe à Bonneuil sur Marne dans le Val de Marne, dans la zone commerciale Achaland en bordure de RN19.

- La société Vitrolinvest donne en location deux locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage de commerces, de services et de stockage, situé sur la commune de Vitrolles dans les Bouches du Rhône.

- La société Paradis 2 donne en location trois locaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce, de bureaux et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés en façade sur la place des Fêtes à Paris dans le 19ème arrondissement.

- La société Nogentinvest donne en location un local commercial implanté au rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage d'habitation. L'immeuble est situé dans le sud-ouest de la commune de Nogent sur Marne, sous préfecture du Val de Marne, à l'est de Paris.

La société apportée clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Société apporteuses: DIP et CENORINVEST**

- Duval Investissements & Participations – DIP, est une société à responsabilité limitée au capital de €86 630, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 663 815.

Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DIP a pour objet l'acquisition, la gestion, directement ou par l'intermédiaire de filiales, de biens immobiliers ou mobiliers, leur vente, la réalisation de tout investissement et opération immobilière de toute nature et sous toutes les formes.

- Cenorinvest est une Société civile au capital de €1 000 000, dont le siège social est 23 rue Vernet à Paris (75008). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 404 171 316.

Elle est représentée par Monsieur Anthony Mehran Khoi, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Cenorinvest a pour objet l'acquisition, la vente, la location ou la transaction portant sur tous immeubles ou fractions d'immeubles ou droits sociaux donnant vocation à des immeubles ou fractions d'immeubles, la gestion et l'exploitation des immeubles et biens sociaux par tous les moyens et notamment par bail ou location.

## **1.2 Liens entre les sociétés**

### **1.2.1. Liens en capital**

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Il n'existe pas de lien en capital entre Cenorinvest et les trois sociétés précitées.

### **1.2.2. Dirigeant commun**

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de DIP, société apporteuse, et gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de la SARL Aximur, société dont les titres sont apportés.

## **1.3 Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

## **1.4 Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'événements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

## **1.5 Aspects juridiques et fiscaux**

### **1.5.1 *Autorisations préalables***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SARL Aximur, par l'assemblée générale qui s'est réunie le 30 décembre 2008.

### **1.5.2 *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- - Approbation desdits apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815

RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par Patrimoine et Commerce.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3 Régime fiscal des apports**

#### **1.5.3.1 Concernant les Parts Sociales Apportées par DIP :**

L'apport réalisé par DIP portant sur plus de 50% du capital de la SARL Aximur, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

DIP et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

#### **1.5.3.2 Concernant les Parts Sociales Apportées par CENORINVEST :**

L'apport réalisé par Cenorinvest s'effectuant concomitamment à des apports portant sur plus de 50% du capital de la SARL Aximur, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI), et ce conformément à l'instruction 4 I-2-02 du 25 octobre 2002.

Cenorinvest et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

### **1.6 Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

### **1.7 Nature et description des apports**

Les sociétés DIP et Cenorinvest apportent à la société Patrimoine et Commerce qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SARL Aximur, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	70	70
CENORINVEST	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>85</b>

L'apport décrit ci-dessus a pour objet, outre l'apport des parts de la SARL Aximur, d'apporter indirectement à Patrimoine et Commerce les parts des SCI Tourinvest, SCI Montfermeilinvest, SCI Magentainvest, SCI Bonneuilinvest, SCI Vitrolinvest, EURL Paradis 2 et SCI Nogentinvest, chacune détentrice d'un actif immobilier.

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

Les sociétés DIP et Cenorinvest feront en sorte que la SARL Aximur ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d'apport jusqu'à la date d'apport.

## **2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1 Description et évaluation des parts**

Les 85 parts sociales apportées représentent 85% du capital et des droits de vote de la SARL Aximur.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 8 204 912,57 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 96 528,38 €.

### **2.2 Rémunération des apports**

#### ***2.2.1 Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraçant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;

- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.



### 2.2.2. Valeur des titres de la société AXIMUR

La valorisation de l'ensemble des 85 parts sociales apportées de la SARL Aximur fixée par les parties, ressort à 8 204 912,57 €, soit 96 528,38 € par part.

### 2.2.3. Parité d'échange

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 81 194 actions Patrimoine et Commerce pour une part Aximur.

De ce fait, les 85 parts sociales Aximur seront rémunérées par l'émission de 6 901 490 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
DIP	5.683.580
CENORINVEST	1.217.910
<b>TOTAL</b>	<b>6.901.490</b>

L'émission des 6.901.490 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 1 035 223,5 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 8 204 912,57 €, et le montant de l'augmentation de capital, 1 035 223,5 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 7 169 689,07 €.

## 3. **DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### 3.1 **Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- la prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- la prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine des SCI détenues par la SARL AXIMUR ainsi que sur les évaluations des biens immobiliers que ces SCI ont financé par des contrats de crédit - bail.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- vérification des informations données dans le traité d'apport,

- prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
  - o revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Aximur avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports ),
  - o confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
  - o prise de connaissance des dossiers juridiques de la SARL Aximur et de ses filiales : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrats de crédit bail immobilier,
  - o prise de connaissance de la situation locative des sociétés civiles immobilières qu'Aximur détient.

Nous avons pris également connaissance :

- des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation des biens immobiliers financés en crédit bail par les sociétés civiles immobilières détenues par Aximur,
- de la méthode retenue de valorisation des titres apportés.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes des SCI détenues par Aximur.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

## **3.2 Appréciation de la valeur des apports**

### **3.2.1. *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les Apports sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct et sont donc réalisés à leur valeur réelle. En effet :

DIP et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005 et, en conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par DIP a ainsi été réalisée à leur valeur réelle ;

Cenorinvest et Patrimoine et Commerce n'ont aucun lien entre eux et sont contrôlés de façon ultime par deux personnes physiques distinctes et, en conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par Cenorinvest a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Dès lors, le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

### **3.2.2. *Appréciation de la valeur retenue des apports***

#### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une société holding détentrice de titres de participations dans des sociétés détenant chacune un actif immobilier.

La société apportée est ainsi évaluée sur la base de son actif net comptable réévalué au 30 juin 2009 après correction de la valeur de ses participations.

Les titres des sociétés filles détenues par Aximur sont en effet valorisés à la situation nette réévaluée des sociétés au 30 juin 2009, correspondant à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt calculé au taux de droit commun de 33 1/3%) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009 retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail.

Pour la valorisation des immeubles, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

#### **3.2.2.2. Fiscalité appliquée**

L'impôt sur les plus values latentes attaché aux biens immobiliers pris au crédit bail par les SCI filiales d'Aximur a été calculé au taux de droit commun de 33,33%.

#### **3.2.2.3. Méthodes alternatives**

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de la société Aximur, permettant de valoriser cette société, la dernière opération effectuée en décembre 2008 (fusion) ayant été effectuée en valeur comptable et non en valeur réelle. Nous avons toutefois relevé que les apports effectués dans le cadre de cette fusion ont été

rémunérés sur la base de leur valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon la même méthode que celle retenue pour la présente opération.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Aximur n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

#### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Aximur n'est pas surévaluée.

#### **4. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS**

Les parts de la Société Aximur et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Aximur sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de la société Aximur tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de la société Aximur est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## **5. CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports des 85 parts de la société Aximur s'élevant à un total de € 8 204 912,57 n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

**ANNEXE 3 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR  
DES TITRES DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES : BORDINVEST RIVE DROITE,  
CREUSINVEST, CREUSINVEST 2, PERRIERES INVEST ET CHAMBLINVEST**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport des parts des sociétés civiles immobilières Bordinvest Rive droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 octobre 2009. 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 nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

**1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 30 octobre 2009 les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

**1.1 Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, les apporteurs, la société DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS – DIP et Monsieur Eric DUVAL qui apportent les parts sociales qu'ils détiennent dans les SCI Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest.

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de 315 427,95 €, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Sociétés dont les titres sont apportés : SCI Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest**

#### **1.1.2.1. SCI Bordinvest Rive Droite**

La société Bordinvest Rive Droite est une société civile immobilière, au capital de 1 000 € divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 142 382.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 13 juin 2100.

La SCI Bordinvest Rive droite a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble à acquérir à Bordeaux (33).

La société Bordinvest Rive droite donne en location un bâtiment à usage principal d'entrepôt d'une surface totale de l'ordre de 6 510 m<sup>2</sup>, disposant également d'une zone de bureaux et de locaux techniques à Floirac à six kilomètres du centre ville de Bordeaux, dans une zone d'activité et de logistique. Cet immeuble est détenu via un contrat de crédit – bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2020.

Bordinvest Rive Droite clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.2. SCI Creusinvest*

La SCI Creusinvest est une société civile immobilière, au capital de 1 000 € divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 616 058.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 15 février 2100.

La SCI Creusinvest a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir au Creusot (71)

La SCI Creusinvest a pour principale activité la mise en location de locaux commerciaux d'une surface de l'ordre de 3395 m<sup>2</sup>. Cet immeuble est détenu via un contrat de crédit – bail immobilier se terminant en 2017

La SCI Creusinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.3. SCI Creusinvest 2*

La SCI Creusinvest 2 est une société civile immobilière, au capital de 1 000 € divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis



en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 440 297 745

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 7 décembre 2100.

La SCI Creusinvest 2 a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble que la société se propose d'acquérir au Creusot (71)

La SCI Creusinvest 2 donne en location des locaux à usage de bureaux d'une surface de l'ordre de 589 m<sup>2</sup> acquis en 2002, situés dans le centre ville du Creusot à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. Cet immeuble est détenu via un contrat de crédit – bail immobilier conclu en 2002 et se terminant en 2017.

La SCI Creusinvest 2 clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.4. SCI Perrières Invest*

La société Perrières Invest est une société civile immobilière, au capital de 1 000 € divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 432 144 459.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 26 juin 2099.

La SCI Perrières Invest a pour objet, la propriété, la gestion, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Vineuil et à Saint Gervais (41)

La SCI Perrières Invest donne en location deux immeubles disposant en tout de quatre locaux commerciaux distincts d'une surface de l'ordre de 3 375 m<sup>2</sup>, situés sur la commune de Vineuil à la périphérie de Blois. Cet immeuble est détenu via un contrat de crédit – bail immobilier se terminant en 2018.

La SCI Perrières Invest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.5. SCI Chamblinvest*

La société Chamblinvest est une société civile immobilière, au capital de 1 000 € divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par

conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 517 249.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 7 février 2100.

La SCI Chamblinvest a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble que la société se propose d'acquérir à Chambly (60).

Chamblinvest donne en location quatre locaux commerciaux réunis au sein d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments d'une surface de l'ordre de 4 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Chambly acquis en novembre 2001. Cet immeuble est détenu via un contrat de crédit – bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

La SCI Chamblinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Apporteurs : Duval Investissements & Participations – DIP et Eric Duval**

- Duval Investissements & Participations – DIP, est une société à responsabilité limitée au capital de €. 86 630, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 663 815. Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes. DIP a pour objet l'acquisition, la gestion, directement ou par l'intermédiaire de filiales, de biens immobiliers ou mobiliers, leur vente, la réalisation de tout investissement et opération immobilière de toute nature et sous toutes les formes.
- Monsieur Eric Duval est né le 6 avril 1959 à Rennes ; il est de nationalité française et est domicilié 7 rue Nationale à Boulogne Billancourt (92100). Il est marié sous le régime de la séparation de biens.

## **1.2. Liens entre les sociétés**

### **1.2.1. Liens en capital**

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval. DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

### **1.2.2. Dirigeants communs**

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de DIP, de Patrimoine et Commerce et enfin de l'ensemble des sociétés dont les parts sociales sont présentement apportées.

## **1.3. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports

principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

#### **1.4. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne les sociétés dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (leurs derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'événements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

#### **1.5. Aspects juridiques et fiscaux**

##### **1.5.1. *Autorisations préalables***

###### *1.5.1.1. Société Bordinvest Rive Droite*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Bordinvest Rive Droite, par assemblée générale réunie le 17 décembre 2008.

La SCI Bordinvest Rive Droite a conclu des contrats de crédit bail avec EUROSIC et SAN PAOLO MUR le 26 juillet 2001. Par courrier en date du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son accord à l'apport des parts sociales Bordinvest Rive Droite.

###### *1.5.1.2. SCI Creusinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Creusinvest par assemblée générale réunie le 17 décembre 2008.

La SCI Creusinvest a conclu un contrat de crédit-bail avec BATICAL et NATIOCREDIMURS le 22 mars 2001. Par courrier du 18 août 2009, FORTIS LEASE a, en

sa qualité de chef de file du contrat de crédit-bail, donné son accord à l'apport des parts sociales Creusinvest.

#### *1.5.1.3. SCI Creusinvest 2*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Creusinvest 2, par assemblée générale réunie le 17 décembre 2008.

La SCI Creusinvest 2 a conclu un contrat de crédit bail immobilier avec BATINOREST le 16 septembre 2002. Par courrier en date du 24 juillet 2009, BATILEASE, venant aux droits de BATINOREST, a donné son accord à l'opération d'apports envisagée.

#### *1.5.1.4. SCI Perrières Invest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Perrières Invest, par assemblée générale réunie le 30 décembre 2008.

La SCI Perrières Invest a conclu des contrats de crédit-bail avec FONCIER BAIL les 28 mars 2003, 23 mars 2004 et 19 juillet 2005. Par courrier du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son agrément à l'apport des parts sociales Perrières Invest apportées et a levé le nantissement constitué sur lesdites parts.

#### *1.5.1.5. SCI Chamblinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Chamblinvest, par assemblée générale du 17 décembre 2008.

La SCI Chamblinvest a conclu des contrats de crédit-bail avec CICOBAIL et PICARDIE BAIL le 2 mars 2001. Par courrier en date du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son accord à la mainlevée du nantissement des parts de la SCI Chamblinvest et aux apports des parts sociales Chamblinvest.

### **1.5.2. *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation desdits apports et des augmentations de capital corrélatives par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et des augmentations de capital corrélatives par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'apport établi par Patrimoine et Commerce.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3. Régime fiscal des apports**

Chacun des apports réalisés par DIP aux termes des présentes porte sur au moins 50% du capital de chaque société dont les titres sont apportés, chacun des présents apports constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI), conformément à l'instruction 4 I-2-02 du 25 octobre 2002.

DIP et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer chacun des apports concernés sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

L'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés réalisé par des personnes physiques résidant fiscalement en France bénéficie à leur niveau d'un sursis d'imposition en application de l'article 150 0-B du CGI. Monsieur Eric Duval n'a pas d'engagement particulier à souscrire au titre de ses apports.

### **1.6. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

### **1.7. Nature et description des apports**

#### **1.7.1. *Apports de titres de la SCI Bordinvest Rive Droite***

La société Duval Investissements & Participations – DIP et Monsieur Eric Duval apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Bordinvest Rive Droite, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	998	99,8
Eric Duval	1	0,1
<b>TOTAL</b>	999	99,9

L'apport porte en conséquence sur 99,9% des parts et des droits de vote de la société SCI Bordinvest Rive Droite.

Les apporteurs feront en sorte que Bordinvest Rive droite ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit

(dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature du traité d'apport et jusqu'à la Date d'Apport.

### **1.7.2. Apports de titres de la SCI Creusinvest**

La société Duval Investissements & Participations – DIP et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Creusinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	998	99,8
Eric Duval	1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>999</b>	<b>99,9</b>

L'apport porte en conséquence sur 99,9% des parts et des droits de vote de la SCI Creusinvest

Les apporteurs feront en sorte que la SCI Creusinvest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature du traité d'apport et jusqu'à la Date d'Apport.

### **1.7.3. Apports de titres de la SCI Creusinvest 2**

La société Duval Investissements & Participations – DIP et Monsieur Eric Duval apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Creusinvest 2, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	998	99,8
Eric Duval	1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>999</b>	<b>99,9</b>

L'apport porte en conséquence sur 99,9 % des parts et des droits de vote de la SCI Creusinvest 2

Les apporteurs feront en sorte que la SCI Creusinvest 2 ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature du traité d'apport et jusqu'à la Date d'Apport.

### **1.7.4. Apports de titres de la SCI Perrières Invest**

La société Duval Investissements & Participations – DIP et Monsieur Eric Duval apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Perrières Invest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	928	92,8
Eric Duval	1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>929</b>	<b>92,9</b>

L'apport porte en conséquence sur 92,9 % des parts et des droits de vote de la SCI Perrières Invest.

Les apporteurs feront en sorte que la SCI Perrières Invest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature du traité d'apport et jusqu'à la Date d'Apport.

#### **1.7.5. Apports de titres de la SCI Chamblinvest**

La société Duval Investissements & Participations – DIP et Monsieur Eric Duval apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Chamblinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	998	99,8
Eric Duval	1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>999</b>	<b>99,9</b>

L'apport porte en conséquence sur 99,9% des parts et des droits de vote de la SCI Chamblinvest.

Les apporteurs feront en sorte que la SCI Chamblinvest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date de signature du traité d'apport et jusqu'à la Date d'Apport.

## **2 EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1. Description et évaluation des parts**

#### **2.1.2. SCI Bordinvest Rive droite**

Les 999 parts sociales de la SCI Bordinvest Rive Droite apportées représentent 99,9 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1 078 251,78 euros La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1 079,33 €.

### **2.1.2. SCI Creusinvest**

Les 999 parts sociales de la SCI Creusinvest apportées représentent 99,9 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1 629 296,01 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1 630,93 euros.

### **2.1.3. SCI Creusinvest 2**

Les 999 parts sociales de la SCI Creusinvest 2 apportées représentent 99,9 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 151 084,03 euros La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 151,24 euros.

### **2.1.4. SCI Perrières Invest**

Les 929 parts sociales de la SCI Perrières Invest apportées représentent 92,9 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 1 752 544,04 euros. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1 886,48 euros.

### **2.1.5. SCI Chamblinvest**

Les 999 parts sociales de la SCI Chamblinvest apportées représentent 99,9 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 3 359 129,24 euros La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 3 362,49 euros.



## **2.2. Rémunération des apports**

### **2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraitant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;

- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. *Valeur des titres des sociétés apportées et parité d'échange***

#### **2.2.2.1. SCI Bordinvest rive droite**

La valorisation de l'ensemble des 999 parts sociales apportées de la SCI Bordinvest Rive Droite fixée par les parties, ressort à 1 078 251,78 euros soit 1 079,33 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 907,87 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Bordinvest Rive Droite.

De ce fait, les 999 parts sociales de la SCI Bordinvest Rive Droite seront rémunérées par l'émission de 906 962 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15€.

L'émission des 906 962 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 136 044,30 euros.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1 078 251,78 euros et le montant de l'augmentation de capital, 136 044,30 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 942 207,48 €.

#### **2.2.2.2. SCI Creusinvest**

La valorisation de l'ensemble des 999 parts sociales apportées de la SCI Creusinvest fixée par

les parties, ressort à 1 629 296,01 euros soit 1 630,93 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1 371,84 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Creusinvest

De ce fait, les 999 parts de la SCI Creusinvest seront rémunérées par l'émission de 1 370 468 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 1 370 468 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 205 570,20 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1 629 296,01 €, et le montant de l'augmentation de capital, 205 570,20 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 423 725,81 €.

#### 2.2.2.3. SCI Creusinvest 2

La valorisation de l'ensemble des 999 parts sociales apportées de la SCI Creusinvest 2 fixée par les parties, ressort à 151 084,03 euros, soit 151,24 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 127,21 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Creusinvest 2.

De ce fait, les 999 parts sociales de la SCI Creusinvest 2 seront rémunérées par l'émission de 127 083 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 127 083 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 19 062,45 euros.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 151 084,03 euros, et le montant de l'augmentation de capital, 19 062,45 euros, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 132 021,58 €.

#### 2.2.2.4. SCI Perrières Invest

La valorisation de l'ensemble des 929 parts sociales apportées de la SCI Perrières Invest fixée par les parties, ressort à 1 752 544,04 euros, soit 1 886,48 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1 586,80 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Perrières Invest.

De ce fait, les 929 parts sociales de la SCI Perrières Invest seront rémunérées par l'émission de 1 474 137 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 1 474 137 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 221 120,55 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1 752 544,04 €, et le montant de l'augmentation de capital, 221 120,55 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 531 423,49 €.

#### 2.2.2.5. SCI Chamblinvest

La valorisation de l'ensemble des 999 parts sociales apportées de la SCI Chamblinvest fixée par les parties, ressort à 3 359 129,24 euros €, soit 3 362,49 euros par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 2 828,33 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Chamblinvest.

De ce fait, les 999 parts sociales de la SCI Chamblinvest seront rémunérées par l'émission de 2 825 502 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 2 825 502 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 423 825,30 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, à 3 359 129,24 €, et le montant de l'augmentation de capital, 423 825,30 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 2 935 303,94 €.

### **3 DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- la prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- la prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine des sociétés civiles immobilières Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest, ainsi que des évaluations des biens immobiliers que ces SCI ont financé par des contrats de crédit – bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport relatif aux sociétés civiles immobilières Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest.
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 des SCI concernées avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur ces situations arrêtées dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),

- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- Examen des dossiers juridiques des sociétés civiles immobilières Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrats de crédit bail immobilier,
- Examen des situations locatives des SCI susmentionnées.

Nous avons pris également connaissance :

- des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation des biens immobiliers financés en crédit bail par les sociétés civiles immobilières concernées,
- de la méthode retenue de valorisation des titres apportés.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes des SCI faisant l'objet des apports,

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP,

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

## **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

### **3.2.1. *Appréciation du principe de valorisation retenu***

L'apport de Titres des sociétés concernées est réalisé entre sociétés sous contrôle distinct. En effet, DIP et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005. En conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas et l'évaluation des Parts Sociales Apportées a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

S'agissant de Monsieur Eric Duval, l'apport a été réalisé par une personne physique au profit de Patrimoine et Commerce ; il n'y a donc pas de contrôle commun entre sociétés au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004. En conséquence, conformément audit règlement, les parts sociales apportées par Monsieur Eric Duval ont été évaluées à la valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

### **3.2.2. *Appréciation de la valeur retenue des apports***

#### **3.2.2.1. *Méthode de valorisation retenue***

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant de sociétés civiles immobilières dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

Pour chacune des sociétés concernées Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest, la valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt calculé) sur les immeubles sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009,
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur les contrats de crédit-bail immobilier,
- retranché l'ensemble des coûts à acquitter lors de la levée anticipée des options d'achats incluses dans les contrats de crédit bail immobilier (droits d'enregistrement, frais notariaux et de publicité foncière, pénalités de levée d'option anticipée) – ces différents coûts dérivant en effet du régime fiscal retenu et précisé ci-dessous.

Pour la valorisation des immeubles, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

#### **3.2.2.2. *Fiscalité appliquée***

Concernant les sociétés civiles immobilières Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest, l'impôt sur la plus value latente attaché aux biens immobiliers concernés par les apports a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre du calcul d'actif net réévalué, les plus – values latentes sur les actifs des SCI ont été imposées au taux de 19% au lieu du taux de droit commun.

### 3.2.2.3. Méthodes alternatives

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Bordinvest Rive Droite, Creusinvest , Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest permettant de valoriser ces sociétés, la dernière opération effectuée en décembre 2008 les concernant (fusion) ayant été effectuée en valeur comptable et non en valeur réelle. Nous avons toutefois relevé que les apports effectués dans le cadre de cette fusion ont été rémunérés sur la base de leur valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon la même méthode que celle retenue pour la présente opération.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation des immeubles dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où les sociétés Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest ne sont pas cotées, ni comparables individuellement à une société cotée.

### 3.2.2.4. Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres des sociétés Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest n'est pas surévaluée.

## 4 - APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les parts des sociétés Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, Perrières Invest et Chamblinvest et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts des sociétés ainsi apportées sur la base de leur actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce.

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €,

valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports des sociétés considérées tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts des sociétés apportées, Bordinvest Rive Droite, Creusinvest, Creusinvest 2, perrières Invest et Chamblinvest est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## **5. CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que les valeurs des apports figurant ci-dessous ne sont pas surévaluées et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - 999 parts de la SCI Bordinvest Rive Droite : | 1 078 251,78 euros |
| - 999 parts de la SCI Creusinvest :            | 1 629 296,01 euros |
| - 999 parts de la SCI Creusinvest 2 :          | 151 084,03 euros   |
| - 929 parts de la SCI Perrières Invest :       | 1 752 544,04 euros |

- 999 parts de la SCI Chamblinvest : 3 359 129,24 euros

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE



## **ANNEXE 4 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI BLAGNAC ALIZES**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 1 000 parts de la SCI Blagnac Alizés à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 9 novembre 2009. 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 nos diligences selon la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 9 novembre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.2. Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, les sociétés apporteurs Duval Investissements & Participations – DIP, et Relizane, qui apportent les 1 000 parts sociales qu'elles détiennent dans la SCI Blagnac Alizés selon la répartition ci-après :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	800	80
RELIZANE	200	20
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de € 315.427,95, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : BLAGNAC ALIZES**

Blagnac Alizés est une Société Civile Immobilière dont le capital social est divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de

bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 434 178 679.

La durée de cette société a été fixée à 20 années devant expirer le 12 janvier 2021.

Blagnac Alizés a pour objet l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles à Blagnac (31) afin de procéder à l'édification de bureaux.

Blagnac Alizés a pour principale activité la location d'un bâtiment d'une surface de l'ordre de 880m<sup>2</sup>, comportant des bureaux et des locaux techniques qu'elle a acquis en mai 2002.

Blagnac Alizés clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Sociétés apportées : DIP et RELIZANE**

- **Duval Investissements & Participations** – DIP, est une société à responsabilité limitée au capital de € 86 630, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 663 815.

Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DIP a pour objet l'acquisition, la gestion, directement ou par l'intermédiaire de filiales, de biens immobiliers ou mobiliers, leur vente, la réalisation de tout investissement et opération immobilière de toute nature et sous toutes les formes.

- **Relizane** est une Société civile au capital de € 1 000, dont le siège social est 62 rue Mestre à Bordeaux (33000). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 453 834 996.

Elle est représentée par la SNC Vauban, son gérant, elle-même représentée par Monsieur Eric Deroo ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Relizane a pour objet la construction, l'acquisition par voie d'apport ou d'achat, propriété, prise à bail, l'administration et la gestion de tous immeubles.

## **1.3. Liens entre les sociétés**

### **1.3.1. Liens en capital**

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

### **1.3.2. *Dirigeants communs***

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de DIP société apporteuse, et gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de Blagnac Alizés, société dont les titres sont apportés.

### **1.4. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionnariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

### **1.5. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'évènements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

### **1.6. Aspects juridiques et fiscaux**

#### **1.6.1. *Autorisations préalables***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Blagnac Alizés, par assemblée générale extraordinaire réunie le 30 décembre 2008.

### **1.6.2. Conditions suspensives**

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation des apports et des augmentations de capital corrélatives par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et des augmentations de capital corrélatives par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par le Bénéficiaire.  
Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les Apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.6.3. Régime fiscal des apports**

L'apport réalisé par DIP portant sur plus de 50% du capital de Blagnac Alizés, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

DIP et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport concerné sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

L'apport réalisé par Relizane s'effectuant concomitamment à des apports portant sur plus de 50 % du capital de Blagnac Alizés, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

Relizane et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport concerné sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

### **1.7. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

### 1.7.1. *Nature et description des apports*

Les sociétés DIP et Relizane apportent à la société Patrimoine et Commerce qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Blagnac Alizés, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Apportées</b>	<b>Sociales</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP		800	80
RELIZANE		200	20
<b>TOTAL</b>		<b>1 000</b>	<b>100</b>

Les sociétés DIP et Relizane feront en sorte que Blagnac Alizés ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d'apport jusqu'à la date d'apport.

## 2. **EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### 2.1 **Description et évaluation des parts**

Les 1 000 parts sociales apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la SCI Blagnac Alizés

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été ainsi arrêtée conventionnellement à 588 771,54 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 588,77 €.

### 2.2 **Rémunération des apports**

#### 2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE*

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraçant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à

500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. Valeur des titres de la société *BLAGNAC ALIZES***

La valorisation de l'ensemble des 1 000 parts sociales apportées de Blagnac Alizés fixée par les parties, ressort à 588 771,54 €, soit 588,77 € par part.

### **2.2.3. Parité d'échange**

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 495,24 actions Patrimoine et Commerce pour une part Blagnac Alizés

De ce fait, les 1 000 parts sociales Blagnac Alizés seront rémunérées par l'émission de 495 240 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 495 240 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 74 286 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 588 771,54 €, et le montant de l'augmentation de capital, 74 286 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 514 485,54 €.

## **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- Le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine de la société Blagnac Alizés ainsi que de l'évaluation du bien immobilier que cette SCI détient.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport,
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Blagnac Alizés avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports )
- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- Examen du dossier juridique : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et état hypothécaire
- Examen de la situation locative.

Nous avons pris également connaissance :

- du rapport de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation du bien immobilier détenu par Blagnac Alizés,
- de la méthode retenue de valorisation des titres apportés par l'actif net réévalué.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes de la SCI Blagnac Alizés.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP, gestionnaire des biens immobiliers.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue,

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.



## **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

### **3.2.1 *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les apports de Relizane sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct, et sont donc réalisés à leur valeur réelle.

En ce qui concerne DIP et Patrimoine et Commerce, elles sont toutes deux contrôlées par une même personne physique ; le contrôle est distinct au regard de l'avis du CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005 et, en conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par DIP a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

### **3.2.2 *Appréciation de la valeur retenue des apports***

#### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une société civile immobilière dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI Blagnac Alizés égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009.

Pour la valorisation de l'immeuble, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

#### **3.2.2.2. Fiscalité appliquée**

L'impôt sur la plus value latente attaché au bien immobilier a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs de Blagnac Alizés ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

### 3.2.2.3 Méthodes alternatives

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Blagnac Alizés, permettant de valoriser cette société, la dernière opération effectuée en décembre 2008 (fusion) ayant été effectuée en valeur comptable et non en valeur réelle. Nous avons toutefois relevé que les apports effectués dans le cadre de cette fusion ont été rémunérés sur la base de leur valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon la même méthode que celle retenue pour la présente opération.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Blagnac Alizés n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Blagnac Alizés n'est pas surévaluée.

## 3.3. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports

Les parts de la SCI Blagnac Alizés et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Blagnac Alizé sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de Blagnac Alizés tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de Blagnac Alizés est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

#### **4. CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports de 1 000 parts de la SCI Blagnac Alizés s'élevant à 588 771,54 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009.

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

## **ANNEXE 5 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI SAINT LO INVEST**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 740 parts de la société Saint Lô Invest à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 novembre 2009. 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 nos diligences conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 12 novembre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.1 Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part, la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, les sociétés apporteurs Duval Investissements & Participations – DIP, et Sinequanone, qui apportent les parts sociales qu'elles détiennent dans la société Saint Lô Invest selon la répartition suivante :

	Parts Sociales Apportées	% du capital et des droits de vote
DIP	690	69
SINEQUANONE	50	5
TOTAL	740	74

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de € 315 427,95, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : Saint Lô Invest**

Saint Lô Invest est une société civile immobilière dont le capital social est divisé en 1000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par

conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 480 310 630.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 13 décembre 2103.

Saint Lô Invest a pour objet l'acquisition, l'administration et la disposition sous toutes les formes de tous immeubles, biens et droits immobiliers et notamment d'un ensemble immobilier sis à Agneaux (50), zone commerciale de la Tremblaye.

Saint Lô Invest a pour principale activité la location d'un immeuble à usage commercial, d'une surface de l'ordre de 7 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est situé à Agneaux (Manche) en périphérie ouest de Saint-Lô. L'immeuble est pris en crédit bail immobilier se terminant en 2019.

Saint Lô Invest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### ***1.1.3. Sociétés apportées : Duval Investissements & Participations – DIP, et Sinéquanone***

- **Duval Investissements & Participations – DIP**, est une société à responsabilité limitée au capital de €. 86 630, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 663 815. Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes. DIP a pour objet l'acquisition, la gestion, directement ou par l'intermédiaire de filiales, de biens immobiliers ou mobiliers, leur vente, la réalisation de tout investissement et opération immobilière de toute nature et sous toutes les formes.
- **Sinéquanone** est une société à responsabilité limitée au capital de €.3 000, dont le siège est 4 rue de la Pompe à Rennes (35000). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 480 107 226.

Elle est représentée par Lydia Le Clair, sa gérante et associée unique, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Sinéquanone a pour objet l'acquisition et la revente d'immeubles, prise de participations notamment dans les sociétés à prépondérance immobilière.

## **1.2 Liens entre les sociétés**

### ***1.2.1. Liens en capital***

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Il n'existe pas de lien en capital entre Sinéquanone et les deux sociétés précitées.

### **1.2.2. *Dirigeant commun***

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de DIP, société apporteuse, et gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de Saint Lô Invest, société dont les titres sont apportés.

### **1.3 Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionnariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

### **1.4 Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'événements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

### **1.5 Aspects juridiques et fiscaux**

#### **1.5.1 *Autorisations préalables***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Saint Lô Invest, par assemblée générale extraordinaire réunie le 12 novembre 2009.

La SCI Saint Lô Invest a conclu un contrat de crédit-bail avec Locindus le 27 décembre 2006. Par courrier en date du 31 juillet 2009, Locindus a levé le nantissement des Parts Sociales Apportées et a donné son agrément pour leur apport.

### **1.5.2. Conditions suspensives**

La réalisation des apports des parts sociales apportées est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- approbation desdits apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des commissaires aux apports ;
- approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des commissaires aux apports ;
- signature par les commissaires aux apports de leur rapport ;
- octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par le Bénéficiaire.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3. Régime fiscal des apports**

#### **1.5.3.1. Concernant les parts sociales apportées par DIP**

L'apport réalisé par DIP portant sur plus de 50% du capital de Saint Lô Invest, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

DIP et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

#### **1.5.3.2. Concernant les parts sociales apportées par SINEQUANONE**

L'apport réalisé par Sinéquanone s'effectuant concomitamment à des apports portant sur plus de 50% du capital de Saint Lô Invest, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI), et ce conformément à l'instruction 4 I-2-02 du 25 octobre 2002.

Sinéquanone et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.



## 1.6 Avantages particuliers

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

## 1.7 Nature et description des apports

Les sociétés DIP et Sinéquanone apportent à la société Patrimoine et Commerce qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de Saint Lô Invest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	690	69
SINEQUANONE	50	5
<b>TOTAL</b>	<b>740</b>	<b>74</b>

Il est précisé que chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

Les sociétés DIP et Sinéquanone feront en sorte que la SARL Aximur ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d'apport et jusqu'à la date d'apport.

## 2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

### 2.1 Description et évaluation des parts

Les 740 parts sociales apportées représentent 74% du capital et des droits de vote de la SCI Saint Lô Invest.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été ainsi arrêtée conventionnellement à 1 648 937,18 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 2 228,29 €.

### 2.2 Rémunération des apports

#### 2.2.1 *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE*

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraitant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. Valeur des titres de la société SAINT LO INVEST**

La valorisation de l'ensemble des 740 parts sociales apportées de Saint Lô Invest fixée par les Parties, ressort à 1 648 937,18 €, soit 2 228,29 € par part.

### **2.2.3. Parité d'échange**

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1.874,31 actions Patrimoine et Commerce pour une part Saint Lô Invest.

De ce fait, les 740 parts sociales Saint Lô Invest seront rémunérées par l'émission de 1 386 989 actions de Patrimoine et Commerce (après arrondi au nombre entier immédiatement inférieur), au nominal de 0,15 € réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
DIP	1.293.273
SINEQUANONE	93.716
<b>TOTAL</b>	<b>1.386.989</b>

L'émission des 1 386 989 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 208 048,35 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1 648 937,18 €, et le montant de l'augmentation de capital, 208 048,35 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 440 888,83 €.

### **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- la prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- la prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine de la société Saint Lô Invest ainsi que de l'évaluation du bien immobilier que cette SCI a financé par un contrat de crédit – bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport,
- prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Saint Lô Invest avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),
- confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- examen du dossier juridique : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrat de crédit bail immobilier,
- examen de la situation locative du bien immobilier.

Nous avons pris également connaissance :

- des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation du bien immobilier financé en crédit bail,
- de la méthode retenue de valorisation des titres apportés.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes de la SCI Saint Lô Invest.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1. *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les apports sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct, et sont donc réalisés à leur valeur réelle. En effet :

- DIP et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005 et, en conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par DIP a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.
- Sinéquanone et Patrimoine et Commerce n'ont aucun lien entre eux et sont contrôlés de façon ultime par deux personnes physiques distinctes. En conséquence le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par Sinéquanone a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

#### **3.2.2. *Appréciation de la valeur retenue des apports***

##### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévaluée nous paraît pertinente, s'agissant d'une société civile immobilière dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI Saint Lô Invest, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail.

Pour la valorisation de l'immeuble, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

### 3.2.2.2. Fiscalité appliquée

L'impôt sur la plus value latente attaché au bien immobilier a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs de Saint Lô Invest ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

### 3.2.2.3. Méthodes alternatives

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Saint Lô Invest permettant de valoriser cette société.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Saint Lô Invest n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Saint Lô Invest n'est pas surévaluée.

## 4. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les parts de la SCI Saint Lô Invest et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Saint Lô Invest sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de Saint Lô Invest tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de Saint Lô Invest est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## 5. CONCLUSION

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports de 740 parts de la SCI Saint Lô Invest s'élevant à un total de € 1 648 937,18, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

## **ANNEXE 6 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI PARIGNE INVEST**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 1 000 parts de la SCI Parigné Invest à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 novembre 2009. 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 nos diligences selon la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 12 novembre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.1. Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,



- d'autre part, les sociétés apporteurs Duval Investissements & Participations – DIP, et BDK Finance qui apportent les 1 000 parts sociales qu'elles détiennent dans la SCI Parigné Invest selon la répartition ci-après :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	850	85
BDK FINANCE	150	15
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de € 315.427,95, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,

- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : PARIGNE INVEST**

Parigné Invest est une Société Civile Immobilière dont le capital social est divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune toutes de même catégorie et entièrement

libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 487 759 524

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 27 décembre 2104.

Parigné Invest a pour objet l'acquisition, la construction de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un ou plusieurs bâtiments à usage commercial sis à Parigné l'Evêque (Sarthe)

Parigné Invest a pour principale activité la location d'un bâtiment à usage de fabrication et de stockage, qui comporte également des bureaux. La surface du bien s'élève à 7 000 m<sup>2</sup>. Le bien est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2006 et se terminant en 2022.

Parigné Invest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Sociétés apportées : DIP et BDK FINANCE**

- **Duval Investissements & Participations** – DIP, est une société à responsabilité limitée au capital de €86 630, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 663 815.

Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DIP a pour objet l'acquisition, la gestion, directement ou par l'intermédiaire de filiales, de biens immobiliers ou mobiliers, leur vente, la réalisation de tout investissement et opération immobilière de toute nature et sous toutes les formes.

- **BDK Finance** est une SARL au capital de 7 500 €, dont le siège social est 136 rue Colbert à Villeneuve d'Ascq (59493). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le numéro 444 622 203.

Elle est représentée par son gérant et associé unique, Monsieur Bruno Deplanck.

BDK Finance a pour objet les opérations industrielles, commerciales et la prise de participation financière dans toute société créée ou à créer, l'investissement dans toute activité mobilière ou immobilière.

## **1.2. Liens entre les sociétés**

### **1.2.1. *Liens en capital***

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

DIP est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

### **1.2.2. *Dirigeants communs***

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de DIP société apporteuse, et gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de Parigné Invest, société dont les titres sont apportés.

## **1.3. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

## **1.4. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'événements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

## **1.5. Aspects juridiques et fiscaux**

### **1.5.1. *Autorisations préalables***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Parigné Invest par décision unanime des associés du 26 octobre 2009.

La SCI Parigné Invest a conclu un contrat de crédit bail avec CMCIC Lease le 1<sup>er</sup> août 2006. Par courrier en date du 30 juillet 2009, CMCIC Lease a donné son agrément à l'apport des parts sociales et a levé le nantissement des parts sociales apportées.

### **1.5.2. *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation des apports et des augmentations de capital corrélatives par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par le Bénéficiaire.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les Apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3. *Régime fiscal des apports***

L'apport réalisé par DIP portant sur plus de 50% du capital de Parigné Invest, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

DIP et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport concerné sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

L'apport réalisé par BDK Finance s'effectuant concomitamment à des apports portant sur plus de 50 % du capital de Parigné Invest, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

BDK Finance et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les

sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport concerné sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

## **1.6. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

## **1.7 Nature et description des apports**

Les sociétés DIP et DBK Finance apportent à la société Patrimoine et Commerce qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de la SCI Parigné Invest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
DIP	850	85
RELIZANE	150	15
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

Les sociétés DIP et BDK Finance feront en sorte que Parigné Invest ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d'apport jusqu'à la date d'apport.

## **2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1 Description et évaluation des parts**

Les 1 000 parts sociales apportées représentent 100 % du capital et des droits de vote de la SCI Parigné Invest

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été ainsi arrêtée conventionnellement à 1 241 658,36 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1 241,66 €.

### **2.3 Rémunération des apports**

#### **2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à

2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraitant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. Valeur des titres de la société *PARIGNE INVEST***

La valorisation de l'ensemble des 1 000 parts sociales apportées de Parigné Invest fixée par les parties, ressort à 1 241 658,36 €, soit 1 241,66 € par part.

### **2.2.3. Parité d'échange**

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1 044,41 actions Patrimoine et Commerce pour une part Parigné Invest.

De ce fait, les 1 000 parts sociales Parigné Invest seront rémunérées par l'émission de 1 044 410 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 1 044 410 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 156 661,50 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 1 241 658,36 €, et le montant de l'augmentation de capital, 156 661,50 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 1 084 996,86 €.

### **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- Le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine de la société Parigné Invest ainsi que de l'évaluation du bien immobilier que cette SCI a financé par un contrat de crédit – bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport,
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009
- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Parigné Invest avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports )
- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- Examen du dossier juridique : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrat de crédit bail immobilier
- Examen de la situation locative.

Nous avons pris également connaissance :

- du rapport de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation du bien immobilier financé par Parigné Invest par un contrat de crédit bail immobilier,
- de la méthode retenue de valorisation des titres apportés par l'actif net réévalué.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes de la SCI Parigné Invest.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue,

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1 *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les apports de BDK Finance sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct, et sont donc réalisés à leur valeur réelle.

En ce qui concerne DIP et Patrimoine et Commerce, elles sont toutes deux contrôlées par une même personne physique ; le contrôle est distinct au regard de l'avis du CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005 et, en conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par DIP a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

#### **3.2.2 *Appréciation de la valeur retenue des apports***

##### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une société civile immobilière dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI Parigné Invest égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009 ;
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit bail,
- ajoutée la valorisation des instruments financiers à la date du 30 juin 2009 (valeur négative à cette date).

Pour la valorisation de l'immeuble, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.



### 3.2.2.2. Fiscalité appliquée

L'impôt sur la plus value latente attaché au bien immobilier a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs de Parigné Invest ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

### 3.2.2.3 Méthodes alternatives

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Parigné Invest, permettant de valoriser cette société.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Parigné Invest n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Parigné Invest n'est pas surévaluée.

## 4 APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les parts de la SCI Parigné Invest et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Parigné Invest sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de Blagnac Alizés tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de Parigné Invest est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## **5 CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports de 1 000 parts de la SCI Pigné Invest s'élevant à 1 241 658,36 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009.

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

**ANNEXE 7 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES  
TITRES DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES TOURINVEST, NOGENTINVEST,  
MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport des parts des sociétés civiles immobilières TOURINVEST, NOGENTINVEST, MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 novembre 2009. 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 nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

**1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 12 novembre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

**1.1 Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- - d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,
- - d'autre part, la société apporteuse Cenorinvest et Monsieur Eric Duval, qui apportent les parts sociales qu'ils détiennent dans les sociétés civiles immobilières TOURINVEST, NOGENTINVEST, MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST selon la répartition ci-après :

***PARTS SOCIALES TOURINVEST APPORTEES***

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

***PARTS SOCIALES BONNEUILINVEST APPORTEES***

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

***PARTS SOCIALES MAGENTAINVEST APPORTEES***

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

***PARTS SOCIALES MONTFERMEILINVEST APPORTEES***

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

***PARTS SOCIALES NOGENTINVEST APPORTEES***

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

### ***PARTS SOCIALES VITROLINVEST APPORTEES***

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	100	10%
Eric Duval	50	5%
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>15%</b>

#### ***1.1.1 Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE***

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de 315 427,95 €, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,

- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

#### ***1.1.2 Sociétés dont les titres sont apportés : les SCI TOURINVEST, NOGENTINVEST, MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST***

##### ***1.1.2.1 SCI Tourinvest***

La société TOURINVEST est une société civile immobilière, au capital de 1.000 euros divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune., toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, 92100 Boulogne Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 808 630.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 1er mars 2100.

La SCI TOURINVEST a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble situé à Tours (37).

La société TOURINVEST a pour principale activité la mise en location de sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche » dans la partie nord de Tours. La surface des locaux est de l'ordre de 625 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

TOURINVEST clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.2        SCI Bonneuilinvest*

La société Bonneuilinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 euros divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune., toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, 92100 Boulogne Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 810 255.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 1er mars 2100.

La SCI Bonneuilinvest a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble situé à Bonneuil sur Marne (94).

La SCI Bonneuilinvest a pour principale activité la mise en location d'un local commercial implanté au sein d'un bâtiment plus vaste. La copropriété se situe à Bonneuil sur Marne dans le Val de Marne, à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Paris, dans la zone commerciale Achaland en bordure de RN19. La surface de ce local est de l'ordre de 505 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

BONNEUILINVEST clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.3        SCI Magentainvest*

La société Magentainvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 euros divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune., toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas

créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, 92100 Boulogne Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 435 108 782.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 26 mars 2100.

La SCI Magentainvest a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail d'un immeuble situé à Paris (75).

La société Magentainvest donne en location une boutique en rez-de-chaussée du boulevard de Magenta à Paris dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement. La surface de ce local est de l'ordre de 120 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

Magentainvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.4 SCI Montfermeilinvest*

La société Montfermeilinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 euros divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, 92100 Boulogne Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 810 735.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 1er mars 2100.

MONTFERMEILINVEST a pour objet la propriété, la gestion, la location d'un immeuble situé à Montfermeil (93).

La société Montfermeilinvest donne en location six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce et d'habitation, implanté sur la commune de Montfermeil dans le département de Seine-Saint-Denis. La surface des locaux est de l'ordre de 735 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

Montfermeilinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.5 SCI Nogentinvest*

La société Nogentinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 euros divisé en



1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, 92100 Boulogne Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 434 808 150.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 1er mars 2100.

NOGENTINVEST a pour objet la propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble situé à Nogent sur Marne (94).

La société Nogentinvest donne en location un local commercial implanté au rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage d'habitation. L'immeuble est situé dans le sud-ouest de la commune de Nogent sur Marne, sous préfecture du Val de Marne, à l'est de Paris. La surface des locaux est de l'ordre de 290 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

Nogentinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

#### *1.1.2.6        SCI Vitrolinvest*

La société Vitrolinvest est une société civile immobilière, au capital de 1.000 euros divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est situé 123, rue du château, 92100 Boulogne Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 437 734 858.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 9 mai 2100.

VITROLINVEST a pour objet la propriété, l'exploitation par bail, la location d'un immeuble situé à Vitrolles (13).

La société Vitrolinvest donne en location deux locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage de commerces, de services et de stockage, situé sur la commune de Vitrolles dans les Bouches du Rhône. La surface des locaux est de l'ordre de 1 337 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier conclu en 2001 et se terminant en 2016.

Vitrolinvest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Apporteurs : CENORINVEST et Monsieur Eric DUVAL**

- **Cenorinvest** est une Société civile au capital de €1 000 000, dont le siège social est 23 rue Vernet à Paris (75008). La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 404 171 316.

Elle est représentée par Monsieur Anthony Mehran Khoi, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Cenorinvest a pour objet l'acquisition, la vente, la location ou la transaction portant sur tous immeubles ou fractions d'immeubles ou droits sociaux donnant vocation à des immeubles ou fractions d'immeubles, la gestion et l'exploitation des immeubles et biens sociaux par tous les moyens et notamment par bail ou location.

- **Monsieur Eric DUVAL** né le 6 avril 1959 à Rennes (35), de nationalité française, est domicilié 7, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100). Résidant en France, il est marié sous le régime de la séparation de biens.

## **1.2 Liens entre les parties**

### **1.2.1. Liens en capital**

Patrimoine et Commerce ne détient, à ce jour, aucune part sociale de l'une quelconque des sociétés dont les titres sont apportés, ni de Cenorinvest.

### **1.2.2. Dirigeant commun**

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de l'ensemble des sociétés dont les parts sociales sont présentement apportées.

## **1.3 Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources

nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

#### **1.4 Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'évènements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

#### **1.5 Aspects juridiques et fiscaux**

##### **1.5.1. *Autorisations préalables***

###### **1.5.1.1 *SCI Tourinvest***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI TOURINVEST, par l'assemblée générale qui s'est réunie le 12 novembre 2009.

La SCI TOURINVEST a conclu des contrats de crédit-bail avec EUROSIC et SAN PAOLO MUR le 30 mars 2001. Par courrier en date du 31 juillet 2009, Cicobail, membre du syndicat, a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Tourinvest Apportées.

###### **1.5.1.2 *SCI Bonneuilinvest***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Bonneuilinvest, par l'assemblée générale qui s'est réunie le 12 novembre 2009.

La SCI BONNEUILINVEST a conclu des contrats de crédit-bail avec EUROSIC et SAN PAOLO MUR le 30 mars 2001. Par courrier en date du 31 juillet 2009, Cicobail, membre du syndicat, a donné son accord à l'apport des Parts Sociales Bonneuilinvest Apportées.

###### **1.5.1.3 *SCI Magentainvest***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de MAGENTAINVEST par l'assemblée générale qui s'est réunie le 12 novembre 2009.

MAGENTAINVEST a conclu des contrats de crédit-bail avec EUROSIC et SAN PAOLO MUR le 30 mars 2001. Par courrier du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Magentainvest Apportées.

#### *1.5.1.4 SCI Montfermeilinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de MONTFERMEILINVEST par l'assemblée générale qui s'est réunie le 12 novembre 2009.

MONTFERMEILINVEST a conclu un contrat de crédit-bail avec EUROSIC et SAN PAOLO MUR le 30 mars 2001. Par courrier en date du 31 juillet 2009, Cicobail, membre du syndicat, a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Montfermeilinvest Apportées.

#### *1.5.1.5 SCI Nogentinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Nogentinvest, par l'assemblée générale qui s'est réunie le 12 novembre 2009.

La SCI Nogentinvest a conclu des contrats de crédit-bail avec EUROSIC et SAN PAOLO MUR le 30 mars 2001. Par courrier du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son agrément aux apports des Parts Sociales Nogentinvest Apportées.

#### *1.5.1.6 SCI Vitrolinvest*

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Vitrolinvest, par l'assemblée générale réunie le 12 novembre 2009.

La SCI Vitrolinvest a conclu un contrat de crédit-bail avec EUROSIC le 28 juin 2001. Par courrier en date du 31 juillet 2009, CICOBAIL, membre du syndicat, a donné son agrément à l'apport des Parts Sociales Vitrolinvest Apportées.

### **1.5.2. *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation desdits apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par Patrimoine et Commerce.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3 Régime fiscal des apports**

#### *1.5.3.1 Concernant les Parts Sociales Apportées par Cenorinvest*

Il est rappelé que, d'une part, la SARL AXIMUR (434 833 190 RCS Nanterre) détient :

976 parts sociales composant le capital social de la SCI Tourinvest,  
976 parts sociales composant le capital social de la SCI Bonneuilinvest,  
976 parts sociales composant le capital social de la SCI Magentainvest,  
976 parts sociales composant le capital de la SCI Montfermeilinvest,  
976 parts sociales composant le capital social de la SCI Nogentinvest et  
750 parts sociales composant le capital social de la SCI Vitrolinvest

et que, d'autre part, 85% des parts sociales de la SARL AXIMUR sont apportées à Patrimoine et Commerce concomitamment aux présents Apports.

L'ensemble de ces apports concomitants constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI), conformément à l'instruction 4 I-2-02 du 25 octobre 2002.

CENORINVEST et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer chacun des apports concernés sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

#### *1.5.3.2 Concernant les Parts Sociales Apportées par Monsieur Eric DUVAL*

L'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés réalisé par les personnes physiques, résidents fiscalement en France, bénéficie à leur niveau d'un sursis d'imposition en application de l'article 150 0-B du CGI.

### **1.6. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

### **1.7. Nature et description des apports**

#### **1.7.1. Apports de titres de la SCI Tourinvest**

La société Cenorinvest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de SCI Tourinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

#### **1.7.2. Apports de titres de la SCI Bonneuilinvest**

La société Cenorinvest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de SCI Bonneuilinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

#### **1.7.3. Apports de titres de la SCI Magentainvest**

La société Cenorinvest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de SCI Magentainvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

#### **1.7.4. Apports de titres de la SCI Montfermeilinvest**

La société Cenorinvest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de SCI Montfermeilinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

#### **1.7.5. Apports de titres de la SCI Nogentinvest**

La société Cenorinvest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de SCI Nogentinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	5	0,5%
Eric Duval	5	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

#### **1.7.6. Apports de titres de la SCI Vitrolinvest**

La société Cenorinvest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de SCI Vitrolinvest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
CENORINVEST	100	10%
Eric Duval	50	5%
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>15%</b>

Chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

## **2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1. Description et évaluation des parts**

#### **2.1.1. SCI Tourinvest**

Les 10 parts sociales de la SCI Tourinvest apportées représentent 1 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 23 355,18 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 2 335,52 €.

#### **2.1.2. *SCI Bonneuilinvest***

Les 10 parts sociales de la SCI Bonneuilinvest apportées représentent 1 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 5314,21 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 531,42 €.

#### **2.1.3. *SCI Magentainvest***

Les 10 parts sociales de la SCI Magentainvest apportées représentent 1 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 3 756,80 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 375,68 €.

#### **2.1.4. *SCI Montfermeilinvest***

Les 10 parts sociales de la SCI Montfermeilinvest apportées représentent 1 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 9 569,14 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 956,91 €.

#### **2.1.5. *SCI Nogentinvest***

Les 10 parts sociales de la SCI Nogentinvest apportées représentent 1 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 2 922,22 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 292,22 €.



### **2.1.6. *SCI Vitrolinvest***

Les 150 parts sociales de la SCI Vitrolinvest apportées représentent 15 % du capital et des droits de vote de la société.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 299 992,44 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 1999,95 €.

## **2.2. Rémunération des apports**

### **2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraitant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. *Valeur des titres des sociétés apportées et parité d'échange***

#### **2.2.2.1. *SCI Tourinvest***

La valorisation de l'ensemble des 10 parts sociales apportées de la SCI Tourinvest fixée par les parties, ressort à 23 355,18 €, soit 2 335,52 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1 964,5 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Tourinvest.

De ce fait, les 10 parts sociales de la SCI Tourinvest seront rémunérées par l'émission de 19 645 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
CENORINVEST	9.823
Eric Duval	9.822
<b>TOTAL</b>	<b>19.645</b>

L'émission des 19 645 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 2 946,75 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 23 355,18 €, et le montant de l'augmentation de capital, 2 946,75 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 20 408,43 €.

#### 2.2.2.2. SCI Bonneuilinvest

La valorisation de l'ensemble des 10 parts sociales apportées de la SCI Bonneuilinvest fixée par les parties, ressort à 5 314,21 €, soit 531,42 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 447 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Bonneuilinvest

De ce fait, les 10 parts sociales de la SCI Bonneuilinvest seront rémunérées par l'émission de 4 470 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
CENORINVEST	2.235
Eric Duval	2.235
<b>TOTAL</b>	<b>4.470</b>

L'émission des 4 470 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 670,50 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 5 314,21 €, et le montant de l'augmentation de capital, 670,50 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 4 643,71 €.

#### 2.2.2.3. SCI Magentainvest

La valorisation de l'ensemble des 10 parts sociales apportées de la SCI Magentainvest fixée par les parties, ressort à 3 756,80 €, soit 375,68 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 316 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Magentainvest.

De ce fait, les 10 parts sociales de la SCI Magentainvest seront rémunérées par l'émission de 3 160 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
CENORINVEST	1.580
Eric Duval	1.580
<b>TOTAL</b>	<b>3.160</b>

L'émission des 3 160 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de

capital de 474 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 3 756,80 €, et le montant de l'augmentation de capital, 474 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 3 282,80 €.

#### 2.2.2.4. SCI Montfermeilinvest

La valorisation de l'ensemble des 10 parts sociales apportées de la SCI Montfermeilinvest fixée par les parties, ressort à 9 569,14 €, soit 956,91 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 804,9 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Montfermeilinvest.

De ce fait, les 10 parts sociales de la SCI Montfermeilinvest seront rémunérées par l'émission de 8049 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
CENORINVEST	4.024
Eric Duval	4.025
<b>TOTAL</b>	<b>8.049</b>

L'émission des 8 049 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 1 207,35 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 9 569,14 €, et le montant de l'augmentation de capital, 1 207,35 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 8 361,79 €.

#### 2.2.2.5. SCI Nogentinvest

La valorisation de l'ensemble des 10 parts sociales apportées de la SCI Nogentinvest fixée par les parties, ressort à 2 922,22 €, soit 292,22 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 245,80 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Nogentinvest.

De ce fait, les 10 parts sociales de la SCI Nogentinvest seront rémunérées par l'émission de 2 458 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
CENORINVEST	1.229
Eric Duval	1.229
<b>TOTAL</b>	<b>2.458</b>

L'émission des 2 458 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 368,70 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 2 922,22 €, et le montant de l'augmentation de capital, 368,70 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 2 553,52 €.

#### 2.2.2.6. SCI Vitrolinvest

La valorisation de l'ensemble des 150 parts sociales apportées de la SCI Vitrolinvest fixée par les parties, ressort à 299 992,44 €, soit 1 999,95 € par part.

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 1 682,24 actions Patrimoine et Commerce pour une part de la SCI Vitrolinvest.

De ce fait, les 150 parts sociales de la SCI Vitrolinvest seront rémunérées par l'émission de 252 336 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €, réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
CENORINVEST	168.224
Eric Duval	84.112
<b>TOTAL</b>	<b>252.336</b>

L'émission des 252 336 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 37 850,40 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 299 992,44 €, et le montant de l'augmentation de capital, 37 850,40 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 262 142,04 €.

### **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- Le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine des SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest ainsi que des évaluations des biens immobiliers que ces sociétés ont financé par des contrats de crédit - bail.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport relatif aux SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,

- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 des SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest, avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),
- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur des apports,
- Prise de connaissance des dossiers juridiques des Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrats de crédit bail immobilier,
- Prise de connaissance des situations locatives des SCI sus-mentionnées.

Nous avons pris également connaissance :

- Des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation des biens immobiliers financés en crédit bail par les sociétés civiles immobilières concernées,
- De la méthode retenue de valorisation des titres apportés :

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes des SCI faisant l'objet des apports.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP,

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1. *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les Apports sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct, et sont donc réalisés à leur valeur réelle.

En effet, Cenorinvest et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par des personnes physiques différentes, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005. En conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas et l'évaluation des parts sociales apportées par Cenorinvest des SCI TOURINVEST, NOGENTINVEST, MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

S'agissant de Monsieur Eric DUVAL, l'apport a été réalisé par une personne physique au profit de Patrimoine et Commerce ; il n'y a donc pas de contrôle commun entre sociétés au sens du règlement CRC n°2004-1 du 4 mai 2004. En conséquence, conformément audit règlement, les parts sociales apportée par Monsieur Eric DUVAL ont été évaluées à la valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

### **3.2.2. *Appréciation de la valeur retenue des apports***

#### **3.2.2.1. *Méthode de valorisation retenue***

La méthode de l'actif net réévaluée nous paraît pertinente, s'agissant de sociétés civiles immobilières dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

Pour chacune des SCI concernées, Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest, la valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt calculé au taux de droit commun de 33 1/3%) sur les immeubles sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009,
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur les contrats de crédit-bail.

Pour la valorisation des immeubles, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

Aucune décote n'a été apportée aux valeurs obtenues, s'agissant de participations très minoritaires. Nous observons toutefois que ces apports sont concomitants à un apport des titres de la SARL Aximur, elle – même majoritaire dans toutes ces SCI.

#### **3.2.2.2. *Fiscalité appliquée***

L'impôt sur les plus values latentes attaché aux biens immobiliers pris en crédit bail par les SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest, toutes filiales d'Aximur, a été calculé au taux de droit commun 33,33%.

#### **3.2.2.3. *Méthodes alternatives***

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social des SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest, permettant de valoriser ces sociétés, la dernière opération effectuée en décembre 2008 (fusion via Aximur) ayant été effectuée en valeur comptable et non en valeur réelle.

Nous avons toutefois relevé que les apports effectués dans le cadre de cette fusion ont été rémunérés sur la base de leur valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon la même méthode que celle retenue pour la présente opération.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation des immeubles dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où les SCI en question ne sont pas cotées, ni comparables individuellement à une société cotée.

#### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres des SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest n'est pas surévaluée.

#### 4. **APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS**

Les parts des SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts des SCI considérées sur la base de leur actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports des SCI TOURINVEST, NOGENTINVEST, MONTFERMEILINVEST, MAGENTAINVEST, BONNEUILINVEST, VITROLINVEST tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts des SCI Tourinvest, Nogentinvest, Montfermeilinvest, Magentainvest, Bonneuilinvest, Vitrolinvest est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## 5. CONCLUSION

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que les valeurs des apports :

10 parts de la SCI Tourinvest :	23 355,18 €
10 parts de la SCI Bonneuilinvest :	5 314,21 €
10 parts de la SCI Magentainvest :	3 756,80 €
10 parts de la SCI Montfermeilinvest :	9 569,14 €
10 parts de la SCI Nogentinvest :	2 922,22 €
150 parts de la SCI Vitrolinvest :	299 992,44 €

ne sont pas surévaluées et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.



Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

## **ANNEXE 8 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI CONFORINVEST GUADELOUPE**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 1000 parts de la société Conforinvest Guadeloupe à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 octobre 2009. 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 nos diligences conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 30 octobre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.1. Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, la société Alizés Invest et Monsieur Eric DUVAL qui apportent les 1 000 parts sociales qu'ils détiennent dans la société Conforinvest Guadeloupe selon la répartition ci-après :

	<b>Parts sociales apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
ALIZES INVEST	999	99,9
Eric DUVAL	1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de 315 427,95 €, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : CONFORINVEST GUADELOUPE**

Conforinvest Guadeloupe est une société civile immobilière dont le capital social est divisé en 1000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé

de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 479 626 319.

La durée de la Société Apportée a été fixée à 99 années devant expirer le 24 novembre 2103.

Conforinvest Guadeloupe a pour objet l'acquisition, l'administration et la disposition sous toutes les formes de tous immeubles, biens et droits immobiliers et notamment d'un ensemble immobilier sis à Baie Mahault (Guadeloupe), zone commerciale Destrellan.

La SCI Conforinvest Guadeloupe a pour activité principale la mise en location d'un bâtiment à usage commercial, d'une surface de l'ordre de 6 085 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2005 se terminant en 2017.

Conforinvest Guadeloupe clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### ***1.1.3. Apporteurs : la société ALIZES INVEST et Monsieur Eric DUVAL***

- **Alizés Invest** est une société à responsabilité limitée au capital de 300.000 €, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100).

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 451 374 508.

Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Alizés Invest a pour objet la promotion, l'investissement et la gestion immobilière.

- **Monsieur Eric DUVAL** né le 6 avril 1959 à Rennes (35), de nationalité française, est domicilié 7, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100). Résidant en France, il est marié sous le régime de la séparation de biens.

## **1.2. Liens entre les parties**

### ***1.2.1. Liens en capital***

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77 % du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Alizés Invest est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

### ***1.2.2. Dirigeant commun***

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant d'Alizés Invest, société apporteuse, et gérant de

Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de Conforinvest Guadeloupe, société dont les titres sont apportés.

### **1.3. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

### **1.4. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'événements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

### **1.5. Aspects juridiques et fiscaux**

#### **1.5.1 *Autorisation préalable***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Conforinvest Guadeloupe, par décision unanime des associés du 26 octobre 2009.

#### **1.5.2 *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation desdits apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par Patrimoine et Commerce ;
- Obtention de la mainlevée du nantissement des Parts Sociales Apportées et accord à l'opération d'apports de NATEXIS et NATIOCREDIMUR, crédit-bailleurs, aux termes de contrats de crédit-baux du 13 septembre 2005.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3 Régime fiscal des apports**

#### **1.5.3.1 Concernant les Parts Sociales Apportées par ALIZES INVEST**

L'apport réalisé par Alizés Invest portant sur plus de 50% du capital de Conforinvest Guadeloupe, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

Alizés Invest et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

#### **1.5.3.2 Concernant la Part Sociale Apportée par Monsieur Eric DUVAL**

L'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés réalisé par les personnes physiques, résidents fiscalement en France, bénéficie à leur niveau d'un sursis d'imposition en application de l'article 150 0-B du CGI.

### **1.6. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

### **1.7. Nature et description des apports**

La société Alizés Invest et Monsieur Eric DUVAL apportent à la société Patrimoine et Commerce, qui l'accepte, la pleine propriété des parts sociales de Conforinvest Guadeloupe, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
ALIZES INVEST	999	99,9
Eric Duval	1	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

Il est précisé que chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

La société Alizés Invest et Monsieur Eric DUVAL feront en sorte que Conforinvest Guadeloupe ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d'apport jusqu'à la date d'apport.

## **2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1 Description et évaluation des parts**

Les 1000 parts sociales apportées représentent 100% du capital et des droits de vote de la SCI Conforinvest Guadeloupe.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été ainsi arrêtée conventionnellement à 4 375 591,16 €. La valeur unitaire des parts sociales apportées telle que convenue ressort en conséquence à 4 375,59 €.

### **2.4 Rémunération des apports**

#### ***2.2.1 Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraçant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à

500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. Valeur des titres de la société CONFORINVEST GUADELOUPE**

La valorisation de l'ensemble des 1000 parts sociales apportées de Conforinvest Guadeloupe fixée par les parties, ressort à 4 375 591,16 €, soit 4375,59 € par part.

### **2.2.3. Parité d'échange**

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 3 680,49 actions Patrimoine et Commerce pour une part Conforinvest Guadeloupe.

De ce fait, les 1000 parts sociales Conforinvest Guadeloupe seront rémunérées par l'émission de 3.680.490 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 € et réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
ALIZES INVEST	3 676 809
Eric Duval	3 681
<b>TOTAL</b>	<b>3 680 490</b>

L'émission des 3.680.490 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 552 073,50 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 4 375 591,16 €, et le montant de l'augmentation de capital, 552 073,50 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 3 823 517,66 €.

## **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;



- Le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine de la société Conforinvest Guadeloupe ainsi que sur les évaluations du bien immobilier que cette SCI a financé par un contrat de crédit – bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport,
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Conforinvest Guadeloupe avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),
- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- Prise de connaissance du dossier juridique : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrat de crédit bail immobilier,
- Prise de connaissance de la situation locative.

Nous avons pris également connaissance :

- Des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation du bien immobilier financé en crédit bail,
- De la méthode retenue de valorisation des titres apportés.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes de la SCI Conforinvest Guadeloupe.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1 *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les opérations sont réalisées entre sociétés sous contrôle distinct, et sont donc réalisés à leur valeur réelle.

En effet, Alizés Invest et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005. En conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas et l'évaluation des parts sociales apportées par Alizés Invest a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

S'agissant de Monsieur Eric DUVAL, l'apport a été réalisé par une personne physique au profit de Patrimoine et Commerce ; il n'y a donc pas de contrôle commun entre sociétés au sens du règlement CRC n°2004-1 du 4 mai 2004. En conséquence, conformément audit règlement, la part sociale apportée par Monsieur Eric DUVAL a été évaluée à la valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

#### **3.2.2 *Appréciation de la valeur retenue des apports***

##### **3.2.2.1 Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévaluée nous paraît pertinente, s'agissant d'une société civile immobilière dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI Conforinvest Guadeloupe, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009,
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail.

Pour la valorisation de l'immeuble, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

##### **3.2.2.2. Fiscalité appliquée**

L'impôt sur la plus value latente attaché au bien immobilier a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% aux lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF

au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs de la SCI Conforinvest Guadeloupe ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

### 3.2.2.3. Méthodes alternatives

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Conforinvest Guadeloupe permettant de valoriser cette société.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Conforinvest Guadeloupe n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Conforinvest Guadeloupe n'est pas surévaluée.

## 4. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les parts de la SCI Conforinvest Guadeloupe et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Conforinvest Guadeloupe sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €,

valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de Conforinvest Guadeloupe tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de Conforinvest Guadeloupe est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## **5. CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports des 1 000 parts de la SCI Conforinvest Guadeloupe s'élevant à un total de 4 375 591,16 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

## **ANNEXE 9 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI CONFORINVEST MARTINIQUE**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 366.350 parts de la société Conforinvest Martinique à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 27 octobre 2009. 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 nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

1. **Présentation de l'opération et description des apports**
2. **Évaluation et rémunération des apports**
3. **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
4. **Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
5. **Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 27 octobre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.1. Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, les sociétés apporteurs Alizés Invest et BG Foncière, qui apportent les 366.350 parts sociales qu'elles détiennent dans la société Conforinvest Martinique.

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de 315 427,95 €, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : CONFORINVEST MARTINIQUE**

Conforinvest Martinique est une société civile immobilière dont le capital social est divisé en 431.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 482 668 290.

La durée de la Société Apportée a été fixée à 99 années devant expirer le 3 juin 2104.

Conforinvest Martinique a pour objet l'acquisition, l'administration et la disposition, sous toutes les formes, de tous immeubles, biens et droits immobiliers et notamment d'un ensemble immobilier sis sur la commune du Lamentin (Martinique), lieudit Californie.

La SCI Conforinvest Martinique a pour principale activité la mise en location d'un bâtiment à usage commercial, d'une surface de l'ordre de 7 498 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit bail immobilier se terminant en 2019.

Conforinvest Martinique clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Société apporteuse : ALIZES INVEST et BG FONCIERE**

- **Alizés Invest** est une société à responsabilité limitée au capital de 300 000 €, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100).

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 451 374 508 RCS.

Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Alizés Invest a pour objet la promotion, l'investissement et la gestion immobilière.

- **BG Foncière** est une société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, dont le siège social est 40 rue du Professeur Garcin à Fort de France (97200).

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort de France sous le numéro 451 342 489.

Elle est représentée par Monsieur Manuel Baudouin, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

## **1.2. Liens entre les sociétés**

### **1.2.1. Liens en capital**

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Alizés Invest est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Il n'existe pas de lien en capital entre BG Foncière et les trois sociétés précitées.

### **1.2.2. Dirigeant commun**

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant d'Alizés Invest, société apporteuse, et gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.



Monsieur Eric Duval est également gérant de Conforinvest Martinique, société dont les titres sont apportés.

### **1.3. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionnariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

### **1.4. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'évènements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

### **1.5. Aspects juridiques et fiscaux**

#### **1.5.1. *Autorisations préalables***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Conforinvest Martinique par l'assemblée générale extraordinaire réunie le 23 octobre 2009.

#### **1.5.2. *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée

générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;

- approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document d'information relatif à l'Apport établi par le Bénéficiaire ;
- obtention de la mainlevée du nantissement des Parts Sociales Apportées et accord à l'opération d'apports de HSBC CCF REAL ESTATE LEASING, crédit bailleur aux termes d'un contrat de crédit-bail en date du 2 août 2005.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### **1.5.3. Régime fiscal des apports**

#### **1.5.3.1. Concernant les Parts Sociales Apportées par ALIZES INVEST**

L'apport réalisé par Alizés Invest portant sur plus de 50% du capital de Conforinvest Martinique, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

Alizés Invest et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

#### **1.5.3.2. Concernant les Parts Sociales Apportées par BG FONCIERE**

L'apport réalisé par BG Foncière s'effectuant concomitamment à des apports portant sur plus de 50% du capital de Conforinvest Martinique, le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B 1° du code général des impôts (CGI), et ce conformément à l'instruction 4 I-2-02 du 25 octobre 2002.

BG Foncière et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu'elles entendent placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI.

### **1.6. Avantages particuliers**

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

## 1.7. Nature et description des apports

Les sociétés Alizés Invest et BG Foncière apportent à la date d'apport à la société Patrimoine et Commerce qui l'accepte, la pleine propriété des 366.350 parts sociales de Conforinvest Martinique, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, et selon la répartition suivante :

	<b>Parts Sociales Apportées</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
BG FONCIERE	107.750	25
ALIZES INVEST	258.600	60
<b>TOTAL</b>	<b>366.350</b>	<b>85</b>

Il est précisé que chaque apporteur apporte indépendamment de l'autre apporteur les parts sociales qu'il détient dans la société apportée.

Les sociétés Alizés Invest et BG Foncière feront en sorte que Conforinvest Martinique ne procède, sans l'accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d'apport jusqu'à la date d'apport.

## 2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

### 2.1. Description et évaluation des parts

Les 366.350 parts sociales apportées représentent 85 % du capital et des droits de vote de la SCI Conforinvest Martinique.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été ainsi arrêtée conventionnellement à 6 088 838,59 €. La valeur unitaire des parts sociales apportées telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 16,62 € par part sociale apportée.

### 2.2. Rémunération des apports

#### 2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE*

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En

retraitant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;

- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. Valeur des titres de la société CONFORINVEST MARTINIQUE**

La valorisation de l'ensemble des 366.350 parts sociales apportées de Conforinvest Martinique fixée par les parties, ressort à 6.088 838,59 €, soit 16,62 € par part.

### **2.2.3. Parité d'échange**

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 13,98 actions Patrimoine et Commerce pour une part Conforinvest Martinique.

De ce fait, les 366.350 parts sociales Conforinvest Martinique seront rémunérées par l'émission de 5.121.573 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 € et réparties comme suit :

	<b>Nombre d'Actions Emises</b>
BG FONCIERE	1.506.345
ALIZES INVEST	3.615.228
<b>TOTAL</b>	<b>5.121.573</b>

L'émission des 5.121.573 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 768 235,95 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées 6 088 838,59 €, et le montant de l'augmentation de capital, 768 235,95 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 5 320 602,64 €.

## **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **3.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au

montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- la prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- la prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- le contrôle de la réalité de la consistance du patrimoine de la société Conforinvest Martinique ainsi que sur les évaluations du bien immobilier que cette SCI a financé par un contrat de crédit –bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport,
- prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Conforinvest Martinique avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),
- confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- prise de connaissance du dossier juridique : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrat de crédit bail immobilier,
- prise de connaissance de la situation locative.

Nous avons pris également connaissance :

- Des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation du bien immobilier financé en crédit bail,
- De la méthode retenue de valorisation des titres apportés.

Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes de la SCI Conforinvest Martinique.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir de la note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1. *Appréciation du principe de valorisation retenu***

Les apports sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct et sont donc réalisés à leur valeur réelle. En effet :

- **Alizés Invest et Patrimoine et Commerce** étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005. En conséquence le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas et l'évaluation des parts sociales apportées par Alizés Invest a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.
- **BG Foncière et Patrimoine et Commerce** n'ont aucun lien entre eux et sont contrôlés de façon ultime par des personnes physiques distinctes. En conséquence le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas et l'évaluation des parts sociales apportées par BG Foncière a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Dès lors, le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

#### **3.2.2. *Appréciation de la valeur retenue des apports***

##### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une société civile immobilière dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI Conforinvest Martinique, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009,
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail.

Pour la valorisation de l'immeuble, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

##### **3.2.2.2. Fiscalité appliquée**

L'impôt sur la plus value latente attachée au bien immobilier a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier

coté) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs de Conforinvest Martinique ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

### 3.2.2.3. Méthodes alternatives

Nous n'avons pas relevé de transaction significative extérieure récente sur les parts composant le capital social de Conforinvest Martinique.

La méthode des discounted cash flows, a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Conforinvest Martinique n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

### 3.2.2.4 Conclusion

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Conforinvest Martinique n'est pas surévaluée.

## 4. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les parts de la SCI Conforinvest Martinique et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Conforinvest Martinique sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,

- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de Conforinvest Martinique tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de Conforinvest Martinique est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

## **5. CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.



En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports des 366 350 parts de la SCI Conforinvest Martinique s'élevant à un total de 6 088 838,59 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

## **ANNEXE 10 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES TITRES DE LA SCI DOTH INVEST**

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 28 juillet 2009 concernant l'apport de 90 parts de la société Doth Invest à la société Patrimoine et Commerce, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L 223-33 du Code de commerce.

La valeur des parts sociales a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 octobre 2009. 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 nos diligences selon la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

La société Patrimoine et Commerce nous a demandé par ailleurs de nous prononcer sur le caractère équitable de la rémunération des apports pour ses actionnaires.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions, pour l'exercice de notre mission.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend cinq parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Conclusion**

### **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

Il ressort du contrat d'apport en date du 30 octobre 2009, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

#### **1.1. Caractéristiques des sociétés intéressées**

L'opération sur laquelle nous sommes appelés à nous prononcer concerne :

- d'une part la société bénéficiaire des apports : Patrimoine et Commerce,

- d'autre part, la société apporteuse Alizés Invest, qui apporte les 90 parts sociales qu'elle détient dans la société Doth Invest.

### **1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE**

Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions au capital de € 315.427,95, divisé en 2.102.853 actions de 0,15 € de valeur nominale chacune, toute de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062689 (Compartiment C).

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est représentée par Duval Gestion SARL, l'un de ses gérants, prise en la personne de Mademoiselle Pauline Duval.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Patrimoine et Commerce a pour objet, à titre principal :

- La prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,
- L'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

### **1.1.2. Société dont les titres sont apportés : DOTH INVEST**

Doth Invest est une Société Civile Immobilière dont le capital social est divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune toutes de même catégorie et entièrement libérées. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts. Elle n'a pas créé de parts de bénéficiaires et n'a émis aucune action de préférence.

D'une manière générale, elle n'a pas émis d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, ou de toute autre manière à l'attribution de titres qui sont ou seront émis en représentation d'une quotité du capital ou des droits de vote de la société.

Son siège social est établi 123, rue du Château à Boulogne Billancourt (92100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 452 813 314.

La durée de cette société a été fixée à 99 années devant expirer le 21 mars 2103.

Doth Invest a pour objet l'acquisition, l'administration et la disposition sous toutes les formes de tous biens et droits immobiliers et mobiliers de toute nature et notamment d'un immeuble à usage de bureaux à ZAC des Dothémares, commune des Abymes, Guadeloupe.

Doth Invest a pour principale activité la location d'un immeuble à usage de bureaux d'une surface de l'ordre de 3 000 m<sup>2</sup>. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit bail immobilier conclu en 2004 et se terminant en 2018.

Doth Invest clôture son exercice social à la date du 31 décembre de chaque année.

### **1.1.3. Société apporteuse : ALIZÉS INVEST**

Alizés Invest est une société à responsabilité limitée au capital de €300.000, dont le siège social est 123, rue du Château à Boulogne-Billancourt (92100).

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 451 374 508.

Elle est représentée par Monsieur Eric Duval, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Alizés Invest a pour objet la promotion, l'investissement et la gestion immobilière.

## **1.2. Liens entre les sociétés**

### **1.2.1. Liens en capital**

Patrimoine et Commerce est détenue à plus de 77% du capital et des droits de vote par Duval Participations, société contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Alizés Invest est, pour sa part, indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval.

### **1.2.2. Dirigeants communs**

Monsieur Eric Duval est actuellement gérant d'Alizés Invest, société apporteuse, et gérant de Patrimoine et Commerce, société bénéficiaire des apports.

Monsieur Eric Duval est également gérant de Doth Invest, société dont les titres sont apportés.

## **1.3. Motifs et buts de l'opération**

En vue de faire de Patrimoine et Commerce la holding de tête de ce qu'il est communément appelé une « foncière cotée », il est prévu de procéder aux opérations d'apports principalement par DIP, ou ses filiales, à Patrimoine et Commerce d'un ensemble de titres de sociétés qui directement et/ou indirectement détiennent 29 actifs et droits immobiliers représentant une valeur brute hors droits supérieure à 160 millions d'euros.

Ces opérations d'apports sont destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille

d'actifs immobiliers qui constituera le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. L'objectif affiché de Patrimoine et Commerce est de détenir à moyen terme, au travers de différentes filiales, un portefeuille d'actifs d'une valeur brute comprise entre 500 et 700 Millions d'euros.

Ces apports réalisés, Patrimoine et Commerce s'efforcera par tous les moyens à sa disposition d'élargir la base de son actionnariat en ouvrant son capital à des investisseurs par une ou plusieurs augmentations de capital. Ces levées de fonds lui apporteront les ressources nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tout en lui permettant de satisfaire aux critères légaux requis pour opter pour le régime fiscal de société d'investissement immobilier cotée tel que prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

#### **1.4. Comptes de référence**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

- en ce qui concerne Patrimoine et Commerce : les comptes au 30 juin 2009 retraités de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 9 juillet 2009,
- en ce qui concerne la société dont les titres sont apportés : les comptes intermédiaires au 30 juin 2009 (ses derniers comptes annuels ayant été arrêtés au 31/12/2008).

Hormis l'augmentation de capital du 9 juillet 2009, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'événements survenus depuis le 30 juin 2009 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

#### **1.5. Aspects juridiques et fiscaux**

##### **1.5.1. *Autorisations préalables***

Patrimoine et Commerce SCA a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Doth Invest, par assemblée générale extraordinaire réunie le 23 octobre 2009.

##### **1.5.2. *Conditions suspensives***

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Approbation des apports et de l'augmentation de capital corrélative par l'associé commandité de Patrimoine et Commerce, statuant sur la base du rapport des Commissaires aux Apports ;
- Signature par les Commissaires aux Apports de leur rapport ;
- Octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une dérogation à l'obligation de

déposer une offre publique par Duval Investissements et Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) sur Patrimoine et Commerce et enregistrement par l’Autorité des marchés financiers du document d’information relatif à l’Apport établi par le Bénéficiaire.

- Obtention de la mainlevée du nantissement des parts sociales apportées et accord à l’opération d’apports de NATIOCREDIMURS et FRUCTICOMI, crédit – bailleurs, au terme de contrats de crédit – baux du 26 août 2004.

Si les conditions visées ci-dessus n’étaient pas réalisées le 31 décembre 2009 au plus tard, les Apports seraient considérés de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caducs, sans qu’aucune indemnité ne soit due de part ni d’autre.

### **1.5.3. Régime fiscal des apports**

L’apport réalisé par Alizés Invest portant sur au moins 50% du capital de Doth Invest, le présent apport constitue une branche complète d’activité au sens de l’article 210 B 1° du code général des impôts (CGI).

Alizés Invest et Patrimoine et Commerce étant des sociétés soumises à l’impôt sur les sociétés, les Parties déclarent qu’elles entendent placer l’apport concerné sous le régime de faveur prévu à l’article 210 B 1° du CGI.

### **1.6. Avantages particuliers**

Il n’a pas été porté à notre connaissance que l’opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n’en ont pas révélé l’existence.

### **1.7. Nature et description des apports**

La société Alizés Invest apporte à la date d’apport à la société Patrimoine et Commerce qui l’accepte, la pleine propriété des 90 parts sociales de Doth Invest, libres de toute sûreté, avec tous les droits qui y sont attachés et avec jouissance immédiate.

La société Alizés Invest fera en sorte que Doth Invest ne procède, sans l’accord écrit et préalable de Patrimoine et Commerce, à aucune distribution de quelque nature que ce soit (dividendes, acomptes sur dividendes, réserves, primes) à compter de la date du traité d’apport jusqu’à la date d’apport.

## **2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1. Description et évaluation des parts**

Les 90 parts sociales apportées représentent 90% du capital et des droits de vote de la SCI Doth Invest.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été ainsi arrêtée conventionnellement à 5 718 887,63 €. La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 63 543,20 €.

## **2.2. Rémunération des apports**

### **2.2.1. *Valeur de la société PATRIMOINE ET COMMERCE***

Sur la base de capitaux propres retraités (voir ci-dessous) de 391 443 € au 30 juin 2009 et d'une prime sur actif net de 2 100 000 €, la valeur de Patrimoine et Commerce aboutit à 2 491 443 € au 30 juin 2009 qui a été arrondie à 2 500 000 €. En effet :

- D'une part, les comptes annuels de la Société arrêtés au 30 juin 2009 présentant des capitaux propres négatifs de 1 711 410 € ne reflètent pas l'augmentation de capital de 2 102 853 € telle qu'autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce le 15 juin 2009 car celle-ci n'a été définitivement réalisée que le 9 juillet 2009. En retraitant ce décalage de 9 jours, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 391 443 € au 30 juin 2009 ;
- D'autre part, l'acquisition en 2008 d'un bloc de 66,67% de la société Billon, devenue Patrimoine et Commerce, faisait ressortir une prime sur Actif Net Réévalué (ANR) de 2 millions d'euros, compte tenu des capitaux propres négatifs de la Société de 1 497 000 € (au 30 juin 2008) et d'un prix d'acquisition pour 100% des actions ressortant à 500 000 €. La transformation ultérieure de la société en société en commandite par actions a porté la prime sur actif net comptable à un montant total de 2 100 000 €.

La valeur de Patrimoine et Commerce de 2 500 000 € correspond à 1,188861 € par action.

Il est précisé qu'entre la date du traité d'apport et la date d'apport, Patrimoine et Commerce ne versera aucun dividende, acompte sur dividende, réserves ou primes.

### **2.2.2. *Valeur des titres de la société DOTH INVEST***

La valorisation de l'ensemble des 90 parts sociales apportées de Doth Invest fixée par les parties, ressort à 5 718 887,63 €, soit 63 543,20 € par part.

### **2.2.3. *Parité d'échange***

Compte tenu de ce qui est décrit ci-dessus, le rapport d'échange est fixé entre les parties à 53 448,80 actions Patrimoine et Commerce pour une part Doth Invest.

De ce fait, les 90 parts sociales Doth Invest seront rémunérées par l'émission de 4 810 392 actions de Patrimoine et Commerce au nominal de 0,15 €.

L'émission des 4 810 392 actions de Patrimoine et Commerce constitue une augmentation de capital de 721 558,80 €.

Une prime d'apport constituée de la différence entre la valeur des parts apportées, 5 718

887,63 €, et le montant de l'augmentation de capital, 721 558,80 €, sera inscrite au passif de Patrimoine et Commerce. La prime d'apport s'élève à 4 997 328,83 €.

### **3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1 Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société Patrimoine et Commerce, bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- la prise de connaissance de l'économie générale de l'opération ;
- la prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés ;
- le contrôle de la réalité et de la consistance du patrimoine de la société Doth Invest ainsi que des évaluations du bien immobilier que cette SCI a financé par un contrat de crédit – bail immobilier.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport,
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 30 octobre 2009,
- Revue des comptes arrêtés au 30 juin 2009 de la société Doth Invest avec prise de connaissance de la note de synthèse des commissaires aux comptes sur cette situation arrêtée dans le cadre de l'établissement de comptes consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce au 30/6/2009 (après prise en compte des apports),
- Confirmation par les dirigeants qu'il n'existe aucun événement important, notamment postérieurement au 30 juin 2009, qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport,
- Examen du dossier juridique : KBIS, statuts, Procès Verbaux d'assemblées, rapports de gestion et contrat de crédit bail immobilier,
- Examen de la situation locative.

Nous avons pris également connaissance :

- Des rapports de l'expert immobilier indépendant mandaté pour l'évaluation du bien immobilier financé en crédit bail,
- De la méthode retenue de valorisation des titres apportés.



Nous avons vérifié la cohérence entre les données utilisées par l'expert immobilier et les loyers comptabilisés dans les comptes de la SCI Doth Invest.

Nous nous sommes rapprochés de la direction générale de la société DIP.

Nous avons pris connaissance de la fiscalité latente sur plus value déterminée à partir d'une note d'un avocat fiscaliste qui nous a été transmise.

Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de la méthode de valorisation des titres retenue.

Nous avons cherché à mettre en œuvre des méthodes alternatives.

Notre mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

### **3.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **3.2.1 *Appréciation du principe de valorisation retenue***

Les apports sont réalisés entre sociétés sous contrôle distinct, et sont donc réalisés à leur valeur réelle. En effet, Alizés Invest et Patrimoine et Commerce étant tous deux contrôlés par une même personne physique, le contrôle est distinct au regard de l'avis du CU CNC n°2005-C du 4 mai 2005 et, en conséquence, le règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 ne s'applique pas. L'évaluation des parts sociales apportées par Alizés Invest a ainsi été réalisée à leur valeur réelle.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

#### **3.2.2 *Appréciation de la valeur retenue des apports***

##### **3.2.2.1. Méthode de valorisation retenue**

La méthode de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une société civile immobilière dont l'actif essentiel est un bien immobilier.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la SCI Doth Invest, égale à la situation nette comptable au 30 juin 2009, résultat du premier semestre 2009 inclus, à laquelle est :

- ajoutée la plus-value latente (nette d'impôt) sur l'immeuble sur la base des évaluations « hors droits » réalisées par BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009,
- retranché le capital restant dû au 30 juin 2009 sur le contrat de crédit-bail,

- ajoutée la valorisation des instruments financiers à date du 30 juin 2009 (valeur négative à cette date).

Pour la valorisation de l'immeuble, BNP Paribas Real Estate a mis en œuvre deux méthodes : la capitalisation du revenu et la comparaison au marché, et a fixé une valeur vénale occupée proche de la moyenne arithmétique des valeurs ainsi obtenues.

#### 3.2.2.2. *Fiscalité appliquée*

L'impôt sur la plus value latente attaché au bien immobilier a été calculé comme si Patrimoine et Commerce était éligible au régime SIIC (société d'investissement immobilier cotée) et donc sur la base d'une exit tax (taux de faveur de 19% au lieu et place du taux de droit commun de 33 1/3%).

Cet impôt calculé au taux de 19 % sur la base de la différence entre la situation nette fiscale réévaluée de la société au 30 juin 2009 et la valeur fiscale des titres chez l'apporteur est actualisée sur 4 ans au taux de 5 %.

Or, à la date de l'apport, Patrimoine et Commerce ne réunit pas encore les conditions pour bénéficier du régime SIIC mais a fait état de cet objectif dans le Document E déposé à l'AMF au titre de la présente opération. Nous avons obtenu de la Direction de cette société une lettre d'affirmation par laquelle elle s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre cet objectif.

Ainsi, dans le cadre de son calcul d'Actif Net Réévalué, les plus-values latentes sur les actifs de Doth Invest ont été imposées au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun.

#### 3.2.2.3 *Méthodes alternatives*

Nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les parts composant le capital social de Doth Invest, permettant de valoriser cette société.

La méthode des discounted cash flows a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation de l'immeuble, dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de Bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où Doth Invest n'est pas cotée, ni comparable individuellement à une société cotée.

#### 3.2.2.4 *Conclusion*

Nous estimons que la valeur d'apport des titres Doth Invest n'est pas surévaluée.

## 4. **APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS**

Les parts de la SCI Doth Invest et les actions de la Société Patrimoine et Commerce ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts Doth Invest sur la base de son actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne Patrimoine et Commerce, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre Patrimoine & Commerce sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, ou sur des actualisations de flux futurs ou de dividendes futurs, compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle à ce jour de Patrimoine et Commerce.

La valeur retenue correspond à un actif net réévalué. Pour effectuer cette réévaluation, les parties se sont basées sur la transaction au terme de laquelle la société Duval Participations a acquis le 26 septembre 2008 un bloc représentant 66,67 % du capital de la société Billon SA (devenue depuis Patrimoine et Commerce). Une prime sur actif net de l'ordre de 2 000 000 d'euros avait alors été constatée pour aboutir à une valeur unitaire de l'action de 0,3537 €, valeur unitaire portée à 0,36 € dans le cadre de la garantie de cours organisée par Duval Participations en février 2009.

La valeur de 2 500 000 € donnée à Patrimoine et Commerce pour la rémunération des apports de Doth Invest tient compte :

- de l'augmentation de capital de 2 102 853 € intervenue en juillet 2009, avec l'émission de 689 460 actions au pair (le nominal de l'action était alors à 3,05 €, il a été ramené à 0,15 € lors de la réduction de capital de juillet 2009),
- d'une prime sur actif net de 2 100 000 € proche de celle de 2 000 000 € retenue en septembre 2008.

Cette méthode d'évaluation, basée sur des transactions significatives récentes fait apparaître une valeur unitaire de l'action de 1,188861 €.

Nous observons que Patrimoine et Commerce est déficitaire, et que la prise en compte du résultat négatif depuis juillet 2009 viendrait légèrement diminuer la valeur de 1,188861 € retenue pour la rémunération de l'apport.

A titre d'information, nous vous rappelons que la sixième résolution développée au cours de l'Assemblée Générale du 4 décembre 2009 vous propose d'autoriser la gérance à acquérir un nombre d'actions Patrimoine et Commerce représentant au maximum 10% du capital de votre société au prix maximum d'achat fixé à 1,35 € par action, hors frais d'acquisition. Cette valeur de 1,35 € est supérieure de plus de 13% à la valeur de 1,188861 € qui est proposée pour la rémunération des apports. Il faut toutefois observer que cette valeur de 1,35 € est une valeur maximale et qu'elle couvre une période de 18 mois postérieurs à l'apport. Cette opération ne remet pas en cause à notre avis la valeur de 1,188861 € fixée pour la rémunération des apports.

Dans le cadre de nos travaux sur la valeur des apports, nous avons conclu que la valeur des parts de Doth Invest est au moins égale à la valeur pour laquelle elles sont apportées.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, notre avis est que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce, et nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

**5. CONCLUSION**

Nous attirons votre attention sur les conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.5.2. devant être réalisées au plus tard lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports des 90 parts de la SCI Doth Invest s'élevant à un total de 5 718 887,63 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport.

Par ailleurs, nous estimons que la rémunération envisagée revêt un caractère équitable pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce.

Paris, le 13 novembre 2009

Les commissaires aux apports

Agnès BRICARD

Jean Louis FOURCADE

**Annexe 11 – Etats financiers annuels de Patrimoine et Commerce (comptes sociaux) au 30 juin 2009**

**BILAN**

**BILAN ACTIF**

<b>RUBRIQUES</b>	<b>Brut</b>	<b>Amortissements</b>	<b>Net (N) 30/06/2009</b>	<b>Net (N-1) 30/06/2008</b>
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	17 245 669	17 244 950	719	1 000
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>17 245 669</b>	<b>17 244 950</b>	<b>719</b>	<b>1 000</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>17 245 669</b>	<b>17 244 950</b>	<b>719</b>	<b>1 000</b>
STOCK ET EN-COURS				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	11 392	9 525	1 867	1 867
Autres créances	475 558	173 007	302 551	152 635
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>486 950</b>	<b>182 532</b>	<b>304 418</b>	<b>154 502</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	651		651	65
Charges constatées d'avance	616 499		616 499	
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>617 150</b>		<b>617 150</b>	<b>65</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 104 100</b>	<b>182 532</b>	<b>921 568</b>	<b>154 567</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 349 769</b>	<b>17 427 482</b>	<b>922 287</b>	<b>155 567</b>

## BILAN PASSIF

RUBRIQUES		Net (N) 30/06/2009	Net (N-1) 30/06/2008
<b>SITUATION NETTE</b>			
Capital social ou individuel	<i>dont versé</i> 4 310 849	4 310 849	4 310 849
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		7 193 968	7 193 968
Ecarts de réévaluation	<i>dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale		431 084	431 084
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves règlementées			
Autres réserves		39 314	39 314
Report à nouveau		(13 473 196)	(13 412 103)
Résultat de l'exercice		(213 429)	(61 093)
	<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>(1 711 410)</b>	<b>(1 497 981)</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>(1 711 410)</b>	<b>(1 497 981)</b>

Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		

<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	103	125
Emprunts et dettes financières divers		
	<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>103 125</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	692 569	
Dettes fiscales et sociales	240	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 940 785	1 653 423
	<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>2 633 594 1 653 423</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>		
<b>DETTES</b>		<b>2 633 697 1 653 548</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>922 287</b>	<b>155 567</b>
----------------------	----------------	----------------

## COMPTE DE RESULTAT

### COMPTE DE RESULTAT (Première partie)

RUBRIQUES	Net (N)	Net (N-1)
	30/06/2009	30/06/2008
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services		
<b>Chiffres d'affaires nets</b>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges		
Autres produits	100	25
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>100</b>	<b>25</b>
CHARGES EXTERNES		
Achats de marchandises (et droits de douane)		
Variation de stock de marchandises		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	135 208	78 082
<b>TOTAL charges externes :</b>	<b>135 208</b>	<b>78 082</b>
IMPÔTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	718	
CHARGES DE PERSONNEL		
Salaires et traitements		
Charges sociales		
<b>TOTAL charges de personnel :</b>		
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>		
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>135 926</b>	<b>78 082</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(135 826)</b>	<b>(78 057)</b>

## COMPTE DE RESULTAT (Seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 30/06/2009	Net (N-1) 30/06/2008
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(135 826)</b>	<b>(78 057)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		90
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		<b>90</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	281	
Intérêts et charges assimilées	77 322	20 666
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	77 603	20 666
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(77 603)</b>	<b>(20 576)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(213 429)</b>	<b>(98 632)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		37 539
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		<b>37 539</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>37 539</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>(213 429)</b>	<b>(61 093)</b>



## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

	<b>30/06/2009</b>	<b>30/06/2008</b>
	<b>1 an</b>	<b>1 an</b>
Résultat d'exploitation	(135 826)	(78 057)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		37 539
Dotations aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		
Plus ou moins values d'actifs immobilisés		
Charge d'impôt		
Impôts versés		
Variation du BFR	(73 606)	(381 053)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(209 432)</b>	<b>(421 571)</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immobilisations financières		
Cessions d'immobilisations financières		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		
Augmentation de capital		
Dividendes versés		
Variation des dettes financières diverses	210 040	415 057
Remboursements d'emprunts		(5 980)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>210 040</b>	<b>409 077</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>608</b>	<b>(12 494)</b>
Trésorerie d'ouverture	(60)	12 435
Trésorerie de clôture	548	(60)

## **TABLEAUX DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

		Affectation du résultat de l'exercice clos le 30/06/2007	Résultat de la période 01/07/2007 - 30/06/2008	
	<b>30/06/2007</b>			<b>30/06/2008</b>
Capital social ou individuel	4 310 849			4 310 849
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 193 968			7 193 968
Réserve légale	431 084			431 084
Autres réserves	39 314			39 314
Report à nouveau	(12 727 944)	(684 159)		(13 412 103)
Résultat de l'exercice	(684 159)	684 159	(61 093)	(61 093)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(1 436 888)</b>		<b>(61 093)</b>	<b>(1 497 981)</b>

		Affectation du résultat de l'exercice clos le 30/06/2008	Résultat de la période 01/07/2008 - 30/06/2009	
	<b>30/06/2008</b>			<b>30/06/2009</b>
Capital social ou individuel	4 310 849			4 310 849
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 193 968			7 193 968
Réserve légale	431 084			431 084
Autres réserves	39 314			39 314
Report à nouveau	(13 412 103)	(61 093)		(13 473 196)
Résultat de l'exercice	(61 093)	61 093	(213 429)	(213 429)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(1 497 981)</b>		<b>(213 429)</b>	<b>(1 711 410)</b>

## ANNEXES

### ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 30 JUIN 2009

Annexe aux comptes de la Société Patrimoine et Commerce pour l'exercice clos le 30/06/09, dont le total bilan est de 922 287 € et dont le compte de résultat dégage une perte de 213 429 €.

#### I - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

##### **- Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Les titres de Billon Frères et Cie sont toujours intégralement dépréciés en considération du plan de cession de cette société décidé le 13 avril 2006 par le Tribunal de Commerce de Lyon.

Ces titres de participation sont maintenus au bilan tant que la clôture de la liquidation n'est pas prononcée.

##### **- Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### II – FAITS MARQUANTS ET AUTRES INFORMATIONS

##### **- Changement de contrôle de la Société**

La société Duval Participations a acquis le contrôle de Billon SA le 26 septembre 2008 et a acquis simultanément auprès de F2 Consulting, ancien associé majoritaire, l'intégralité de la créance que F2 Consulting détenait sur Billon SA.

A l'issue de l'assemblée générale mixte du 22 décembre 2008, la nomination de nouveaux administrateurs a été ratifiée, la dénomination sociale de la société a été modifiée pour « Patrimoine et Commerce » et le siège social a été transféré au 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

Consécutivement, une garantie de cours initiée par Duval Participations sur les actions de Patrimoine et Commerce a été ouverte du 06 au 19 février 2009. Elle s'est soldée par l'acquisition de 250 actions Patrimoine et Commerce par Duval Participations.

- Reconstitution des capitaux propres et transformation de la Société en société en commandite par actions :

En exécution des décisions et autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 15 juin 2009 et en vue de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le conseil d'administration, réuni le 15 juin 2009, a décidé de procéder à une augmentation de capital pour un montant de 2 102 853 euros avec maintien du droit préférentiel de souscription suivie d'une réduction de capital. A l'issue de la période de souscription ouverte le 17 juin 2009 et close le 29 juin 2009, l'augmentation de capital a été entièrement souscrite.

Cette augmentation de capital a été comptabilisée en juillet 2009. L'opération est définitivement réalisée à la date du certificat du dépositaire des fonds (Société Générale), soit le 9 juillet 2009.

Au 30 juin 2009, la situation nette est négative à hauteur de 1 711 000 euros. Le tableau ci-dessous présente également la situation nette de la société à la même date si les opérations de reconstitution des capitaux propres telles qu'achevées le 9 juillet 2009 étaient prises en comptes.

<b>Comptes sociaux de Patrimoine et Commerce</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Primes, réserves et report à nouveau</b>	<b>Total des capitaux propres</b>
Situation au 30/06/2009 avant augmentation de capital	1 413 393	4 310 848,65 €	- 6 022 258,62 €	- 1 711 409,97 €
Situation au 30/06/2009 après augmentation de capital (définitivement réalisée le 9 juillet 2009)	2 102 853	315 427,95 €	76 015,08 €	391 443,03 €

- Non établissement des comptes consolidés du Groupe Patrimoine et Commerce

Une des deux filiales directes de Patrimoine et Commerce, Billon Frères & Cie, a fait l'objet d'un plan de cession en date du 13 avril 2006, à la suite d'une procédure de redressement judiciaire débutée le 27 avril 2005.

De même, les trois filiales de Billon Frères & Cie : Alberti Teintures, Tricotages de Lyon et Tricotages de Jujurieux, ont fait l'objet d'un plan de cession en date du 13 avril 2006, à la suite de procédures de redressement judiciaire débutées le 27 avril 2005.

Les plans de cession de ces 4 sociétés :

- ont entraîné la cession de la totalité de leurs actifs corporels et incorporels et donc l'arrêt de toute activité,
- impliquent leur prochaine dissolution, conformément à l'article 1844-7, alinéa 7 du Code Civil,
- ne rendent plus obligatoire la préparation de comptes annuels.

L'autre filiale directe de Patrimoine & Commerce, Billon Développement, n'a eu qu'une activité très limitée depuis sa création. Dans ces conditions, Patrimoine et Commerce ne publie plus de comptes consolidés depuis l'exercice clos au 30 juin 2006.

- Intégration fiscale

Patrimoine et Commerce est la société tête d'un groupe d'intégration fiscale intégrant :

- SARL Billon Développement,

### III – EVENEMENTS POST CLÔTURE

Le conseil d'administration du 9 juillet 2009 a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital, la réalisation de la réduction de capital d'un montant de €6 098 273,70 et ce faisant la reconstitution des capitaux propres. Il a enfin pris acte de la transformation de la Société en société en commandite par actions dont le capital social est désormais de 315 427,95€.

La société a entamé les démarches pour se voir prochainement apporter, notamment par Duval Investissements & Participations (« DIP »), société indirectement contrôlée par Monsieur Eric Duval, une trentaine de sociétés détentrices directement ou indirectement d'actifs et de droits immobiliers. La valeur à dire d'expert des actifs et droits immobiliers détenus par ces sociétés est supérieure à 160 millions d'euros au 30 juin 2009. Sous réserve de l'approbation de ces apports par les organes sociaux, D.I.P. est appelée à l'issue de cette opération à devenir l'actionnaire majoritaire de Patrimoine et Commerce.

#### IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS FINANCIERES	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluations	Acquisitions, apports, création, virements	Diminutions par virement	Diminutions par cessions / mises hors services	Valeur brute fin d'exercice
Participations mises en équivalence						
Autres participations	17 245 669					17 245 669
Prêts						
<b>Total immobilisations financières :</b>	<b>17 245 669</b>					<b>17 245 669</b>

#### ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

au 30/06/2009

ETAT DES CREANCES (brutes de provision)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances clients	11 392		11 392
RRR à obtenir	3 588	3 588	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	297 949	297 949	
Groupe et associés	174 021	1 014	173 007
<b>TOTAL au 30/06/2009</b>	<b>486 950</b>	<b>302 551</b>	<b>184 399</b>

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5ans
Fournisseurs et comptes rattachés	692 569	692 569		
<i>dont factures non parvenues</i>	<i>649 256</i>	<i>649 256</i>		
Etat - charges à payer	240	240		
Groupe et associés	1 940 785*	1 940 785		
<b>TOTAL au 30/06/2009</b>	<b>2 633 594</b>	<b>2 633 594</b>		

(\*) Dont compte courant incorporé pour 1 937 000 € au capital en date du 9 juillet 2009.

au 30/06/2008

ETAT DES CREANCES (brutes de provision)	Montant	A 1 an	A plus
	brut	au plus	d'1 an
Créances clients	11 392		11 392
RRR à obtenir			
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	152 635	152 635	
Groupe et associés	173 007		173 007
<b>TOTAL au 30/06/2008</b>	<b>337 034</b>	<b>152 635</b>	<b>184 399</b>

ETAT DES DETTES	Montant	A 1 an	A plus d'1 an	A plus
	brut	au plus	et 5 ans au plus	de 5ans
Fournisseurs et comptes rattachés <i>dont factures non parvenues</i>				
Etat - charges à payer				
Groupe et associés	1 653 423	1 653 423		
<b>TOTAL au 30/06/2008</b>	<b>1 653 423</b>	<b>1 653 423</b>		

### PROVISIONS

au 30/06/2009

	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Prov. sur autres immo. financières	17 244 669	281		17 244 950
Provisions sur comptes clients	9 525			9 525
Provisions sur comptes courants	173 007			173 007
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>17 427 201</b>	<b>281</b>		<b>17 427 482</b>
<b>TOTAL général au 30/06/2009</b>	<b>17 427 201</b>	<b>281</b>		<b>17 427 482</b>

au 30/06/2008

	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Prov. sur autres immo. financières	17 244 669			17 244 669
Provisions sur comptes clients	9 525			9 525
Provisions sur comptes courants	173 007			173 007
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>17 427 201</b>			<b>17 427 201</b>
<b>TOTAL général au 30/06/2008</b>	<b>17 427 201</b>			<b>17 427 201</b>

### CHARGES CONSTATEES D'AVANCES

Au 30/06/2009, les charges constatées d'avance sont significatives (616 000 euros) et correspondent à des charges relatives à des opérations postérieures à la clôture (augmentation de capital et projet d'apport d'actifs).

Au 30/06/2008, les charges constatées d'avance étaient nulles.

### COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Au 30/06/2009	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	1 413 393	3,05
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	-	-
- Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	-	-
<b>= Actions ou parts sociales composant le capital soc. en fin d'exercice</b>	<b>1 413 393</b>	<b>3,05</b>

Postérieurement à l'augmentation de capital puis à la réduction de capital constatées le 9 juillet 2009, le capital social est composé à ce jour de 2 102 853 actions de nominal 0,15 €.

### TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 30/06/2009	Capitaux propres	Quote-part du du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>			
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu)			
Billon Développement	719	100%	(2 923)
Billon Frères	(3 410 708)	100%	(2 249)
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)			

### VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	(213 429)	-	(213 429)
Résultat exceptionnel (et participation)	-	-	-
<b>Résultat net comptable au 30/06/2009</b>	<b>(213 429)</b>	<b>-</b>	<b>(213 429)</b>

## **Annexe 12 – Rapport général des commissaires aux comptes – 30 juin 2009**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **PATRIMOINE ET COMMERCE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1- Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **2- Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3- Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion du gérant relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux



engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Paris, le 27 octobre 2009

Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton**  
**International**

**A4 Partners**

Laurent Bouby  
Associé

Olivier Marion  
Associé

**Annexe 13 – Rapport des gérants sur les procédures de contrôle interne et rapport des commissaires aux comptes y afférent**

**RAPPORT SPECIAL SUR LES PROCEDURES  
DE CONTRÔLE INTERNE  
(Article L.226-10-1 du code de commerce)**

Mesdames, Messieurs,

En complément du rapport de gestion établi par notre gérance, nous vous rendons compte, dans le présent rapport spécial, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et des éventuelles limitations apportées par le conseil d'administration aux pouvoirs du directeur général, au cours de l'exercice clos.

L'organisation et les procédures présentées dans ce rapport sont celles valables jusqu'au jour de clôture des comptes de l'exercice 2008/2009, soit le 30 juin 2009. Nous vous rappelons en effet, que depuis le 9 juillet 2009, la Société est une société en commandite par actions mais que néanmoins les procédures de contrôle interne restent inchangées. Il est précisé que conformément aux dispositions légales et réglementaires, la gérance exerce les pouvoirs attribués au conseil d'administration des SA et que le conseil de surveillance, dont les membres sont désignés par l'assemblée générale des commanditaires est l'organe en charge du contrôle de la gestion de la Société.

Il reviendra également au conseil de surveillance d'autoriser les conventions relevant des articles L.225-38 et suivants du code de commerce (sur renvoi de l'article L. 226-10 du code de commerce).

**PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

***1. Composition du conseil d'administration***

Le conseil d'administration était composé, au jour de la clôture de l'exercice, de 4 membres.

Vous trouverez dans le rapport de gestion de la gérance, les noms des administrateurs en fonction au cours de l'exercice clos, la date d'expiration de leur mandat et les mandats exercés dans d'autres sociétés.

***2. Organisation des travaux du conseil d'administration***

Le président du conseil d'administration organisait les travaux du conseil dont le fonctionnement n'était pas régi par un règlement intérieur.

Le conseil d'administration se réunissait aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigeait.

***3. Convocations du conseil d'administration, fréquence des réunions et participation***

Les administrateurs étaient convoqués par le Président du conseil d'administration quelques jours à l'avance.

Conformément à l'article L.823-17 du code de commerce, les commissaires aux comptes étaient convoqués à toutes les séances du conseil d'administration qui examinaient ou arrêtaient les comptes annuels ou intermédiaires.

Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration s'est réuni 11 fois. L'agenda des réunions du Conseil a été le suivant :

Date	Ordre du jour
26/09/08 (à 10h)	Cooptation d'administrateurs
26/09/08 (à 10h30)	Nomination d'un nouveau Président du conseil d'administration en remplacement du Président démissionnaire ; fixation de ses pouvoirs Nomination d'un nouveau directeur général en remplacement du directeur général démissionnaire ; fixation de ses pouvoirs Nomination d'un directeur général délégué ; fixation de ses pouvoirs
26/09/08 (à 11h)	Autorisation de signature d'une convention d'assistance et de conseil avec Duval participations Autorisation de signature d'une convention de compte courant avec Duval participations
07/11/08	Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2008 Proposition d'affectation du résultat de l'exercice Communication de la liste des conventions régies par les articles L.225-38 et suivants du code de commerce Situation des mandats des administrateurs et des commissaires aux comptes Projet de transfert du siège Proposition de changement de dénomination sociale Préparation du rapport de gestion et du projet de résolutions Convocation de l'assemblée générale mixte annuelle et fixation de son ordre du jour
17/12/08	Avis motivé du conseil en application de l'article 231-19-4° du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers
27/02/09	Examen et arrêté des comptes semestriels au 31/12/08 Préparation du rapport du conseil d'administration
04/05/09	Proposition de nomination d'un commissaire aux comptes suppléant en remplacement d'un des commissaires aux comptes suppléant démissionnaire Proposition de délégation de compétence à se faire consentir à l'effet de procéder à des augmentations de capital Proposition de réduction de capital sous condition suspensive de la réalisation d'une augmentation de capital et pouvoirs pour la constatation de sa réalisation Proposition de modification de l'objet social Proposition de transformation de la Société en société en commandite par actions et préparation des statuts sous forme de société en commandite par actions Choix d'un associé commandité Désignation des gérants et propositions de nomination des membres du conseil de surveillance Confirmation des fonctions des commissaires aux comptes Proposition de délégation de compétence à se faire consentir par l'assemblée générale à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions réservées aux salariés adhérents de plans d'épargne Préparation du rapport du conseil d'administration et du projet de résolutions Convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire et fixation de son ordre du jour
28/05/09	Modification du texte de certaines résolutions à présenter à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 juin 2009 et notamment du projet de statuts de la Société dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions et adaptation du rapport du conseil d'administration en conséquence

15/06/09	Décision de mise en œuvre de la délégation de compétence donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte de la Société du 15 juin 2009 à l'effet de décider et de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires Pouvoirs pour les formalités légales
15/06/09	Autorisation de signature d'un avenant à la convention d'assistance et de conseil avec Duval participations, en date du 26 septembre 2008
26/06/09	Arrêté du compte courant détenu par Duval Participations dans le cadre de la libération de sa souscription à l'augmentation de capital décidée le 15 juin 2009.

#### **4. Informations des administrateurs**

Les administrateurs recevaient tous les documents et informations nécessaires à leur mission dans les délais légaux avant chaque réunion du conseil. Ils recevaient aussi régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société.

#### **5. Conflits d'intérêts**

Les commissaires aux comptes présentaient aux actionnaires un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et ses administrateurs ou directeurs généraux ainsi que, conformément aux dispositions légales, tout actionnaire détenant plus de 10% du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales. Etaient également soumises à cette procédure les conventions pouvant intervenir entre la Société et une entreprise, si l'un des administrateurs ou directeurs généraux était propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général ou membre du directoire ou du conseil de surveillance de l'entreprise.

En présence de telles conventions, le conseil devait être réuni pour autoriser préalablement la convention avant qu'elle ne soit conclue. En cas d'impossibilité, la convention pouvait également être ratifiée par l'assemblée générale sur proposition du conseil. Avis était donné dans tous les cas aux commissaires aux comptes par le Président, assisté de ses conseils, aux fins d'établissement dudit rapport.

Il était interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelques formes que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. La même interdiction s'appliquait aux directeurs généraux et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'appliquait également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées au présent paragraphe ainsi qu'à toute personne interposée.

L'examen et l'approbation de ces conventions sur rapport des commissaires aux comptes étaient du ressort de l'assemblée générale des actionnaires, l'actionnaire intéressé étant exclu du vote.

#### **6. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages en nature**

Aucun des dirigeants de la Société n'était rémunéré ni ne bénéficiait d'avantages en nature.

#### **7. Gouvernance d'entreprise**

La Société étant depuis le 9 juillet 2009 une société en commandite par actions, le conseil de surveillance sera prochainement appelé à se prononcer sur l'adoption d'un règlement intérieur et à se référer à un code de gouvernance d'entreprise.

## ***PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE***

---

Les procédures de contrôle interne mises en place par votre Société avaient pour but de s'assurer de la fiabilité des comptes, de la gestion financière, et de la maîtrise des risques inhérents à l'activité de la Société. L'organisation du contrôle interne s'articulait de la façon suivante :

### ***1. Description synthétique du système comptable***

La tenue de la comptabilité était assurée, par une société du groupe contrôlé par M. Eric Duval, actuel co-gérant de Patrimoine et Commerce (à des conditions de marché).

Dans un contexte d'activité de la Société très réduite (chiffre d'affaires nul sur les trois derniers exercices), la société en charge de la comptabilité fournissait une information comptable complète, contrôlée par la direction de la Société.

Les commissaires aux comptes intervenaient sur les comptes annuels et semestriels.

### ***2. Description synthétique des procédures de contrôle interne***

D'une façon générale, les procédures de contrôle interne reposaient essentiellement sur le contrôle des opérations par la direction.

## ***LIMITATION DES POUVOIRS DES DIRECTEURS GENERAUX***

---

Le président du conseil d'administration exerçait les fonctions du directeur général. Le conseil d'administration n'avait pas apporté de limitations particulières à ses pouvoirs.

Depuis le 26 septembre 2008, l'un des administrateurs assumait également la fonction de directeur général délégué. Les pouvoirs du directeur général délégué n'avaient pas été limités par le conseil d'administration, et ce en accord avec le directeur général.

Dans le fonctionnement de la Société sous sa nouvelle forme de société en commandite par actions depuis le 9 juillet 2009, la direction générale est assurée par deux gérants, chacun étant investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

## ***DIVERS***

---

Sont mentionnées dans le rapport de gestion de la gérance les informations concernant la structure du capital, les rémunérations et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Les facteurs de risques relatifs à Patrimoine et Commerce sont présentés au chapitre 8 du Document de Référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 15 juin 2009 sous le numéro R.09-056.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Dominique Jouaillec

**Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235  
du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil de Surveillance de la  
société Patrimoine et Commerce**

Exercice clos le 30 juin 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Patrimoine et Commerce et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

## **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Paris, le 27 octobre 2009

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton  
International

A4 Partners

Laurent Bouby  
Associé

Olivier Marion  
Associé

## Annexe 14 – Comptes pro forma au 30 juin 2009

### INTRODUCTION

#### **Contexte de l'élaboration de l'information financière pro forma**

Patrimoine et Commerce (anciennement dénommé Billon), dont le siège social est situé au 7/9 rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt, est une société cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris compartiment C.

La société, holding animatrice par nature, est appelée à animer à partir de la fin du second semestre 2009 un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux qui lui auront été essentiellement apportées par Duval Investissements & Participations (« DIP »), une société contrôlée indirectement par Monsieur Eric Duval. La société a vocation à opter pour le régime SIIC pour l'ensemble de son groupe.

Dans ce contexte, la société présente une information financière pro forma afin d'illustrer l'effet des opérations d'apport comme si ces opérations étaient intervenues au 1er janvier 2008 selon le nouveau périmètre.

La représentation recherchée dans les comptes pro forma correspond à ce qu'auraient été les comptes consolidés si, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le groupe Patrimoine et Commerce avait eu à en établir avec un périmètre identique à celui obtenu après les apports. Les opérations d'apports ont donc été comptabilisées rétrospectivement à l'ouverture de la première période comptable présentée.

De par leur nature même, les informations financières pro forma décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération d'apport était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Dans la mesure où Patrimoine et Commerce clôture ses comptes annuels au 30 juin de chaque année, les informations financières consolidées pro forma ont été préparées autour de cette date alors même que les sociétés apportées à Patrimoine et Commerce clôturent toutes au 31 décembre. C'est ainsi que l'état du résultat global et le tableau de flux de trésorerie pro forma portent sur :

- une période de 12 mois se terminant au 30 juin 2009 montrant ainsi ce qu'auraient été les comptes consolidés de Patrimoine et Commerce sur son exercice légal,
- une période de 6 mois se terminant au 30 juin 2008, et une autre se terminant au 30 juin 2009 présentant ainsi deux informations semestrielles comparables.

L'Information Financière Pro Forma ne fournit pas d'indication sur les résultats et la situation future de l'activité.

L'Information Financière Pro Forma est constituée des états financiers consolidés pro forma (bilan consolidé pro forma, compte de résultat consolidé pro forma, tableau de variation des capitaux propres consolidés pro forma et tableau de flux de trésorerie consolidés pro forma) et de notes annexes.



## BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>NOTES</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
		Net	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Immeubles de placement	1	164 428	164 561	164 635
Ecarts d'acquisition	2	8 755	8 755	8 755
Actifs financiers	3	417	413	394
Impôt différé actif	11	2 325	2 336	2 362
<b>Total des actifs non courants (I)</b>		<b>175 925</b>	<b>176 065</b>	<b>176 146</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Actifs financiers	3	2 870	2 671	2 904
Clients et comptes rattachés	4	1 062	676	1 157
Autres créances et comptes de régularisation	5	3 038	1 858	2 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	717	677	422
<b>Total des actifs courants (II)</b>		<b>7 687</b>	<b>5 882</b>	<b>6 948</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I + II)</b>		<b>183 612</b>	<b>181 947</b>	<b>183 094</b>

## BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>NOTES</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>				
Capital	7	7 629	7 629	7 629
Primes liées au capital	7	50 654	50 654	50 654
Réserve légale		431	431	431
Réserves consolidées		(4 216)	(4 216)	(832)
Résultat consolidé de l'exercice		1 811	3 842	2 466
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)</b>		<b>56 309</b>	<b>58 340</b>	<b>60 348</b>
Intérêts minoritaires (B)		7 878	8 188	8 461
<b>CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)</b>		<b>64 187</b>	<b>66 528</b>	<b>68 809</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Emprunts et dettes financières	8	77 747	74 940	72 054
Dépôts de garantie	9	1 558	1 602	1 700
Impôt différé passif	11	28 580	29 474	30 390
Autres passifs long terme	14	79	74	68
<b>Total des passifs non courants (II)</b>		<b>107 964</b>	<b>106 090</b>	<b>104 212</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Emprunts et dettes financières	8	7 301	7 524	6 528
Dettes fiscales et sociales	10	175	162	375
Dettes fournisseurs	12	3 421	676	2 367
Autres dettes	13	564	967	803
<b>Total des passifs courants (III)</b>		<b>11 461</b>	<b>9 329</b>	<b>10 073</b>
<b>TOTAL DU PASSIF (I + II + III)</b>		<b>183 612</b>	<b>181 947</b>	<b>183 094</b>

*ETAT DU RESULTAT GLOBAL*

<i>En milliers d'euros</i>	<i>NOTES</i>	<b>30 juin 2008 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (12 mois)</b>
Revenus locatifs	15	5 796	6 176	12 131
Charges locatives refacturées	16	790	868	1 642
Charges sur immeubles	16	(1 052)	(1 016)	(2 014)
Autres charges sur immeubles	17	6	7	12
<b>Loyers nets</b>		<b>5 540</b>	<b>6 035</b>	<b>11 771</b>
Charges externes	18	(217)	(212)	(401)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		-	-	-
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	20	-	-	-
Autres produits et charges d'exploitation	19	(5)	(15)	(24)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>5 318</b>	<b>5 808</b>	<b>11 346</b>
Autres produits et charges opérationnels		49	8	9
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>5 367</b>	<b>5 816</b>	<b>11 355</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		13	2	10
Coût de l'endettement financier brut		(2 300)	(1 988)	(4 239)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	21	<b>(2 287)</b>	<b>(1 986)</b>	<b>(4 229)</b>
Autres produits et charges financiers	22	9	7	14
Impôts sur les résultats	23	(966)	(1 002)	(1 965)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>2 123</b>	<b>2 835</b>	<b>5 175</b>
Intérêts minoritaires		312	369	678
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>1 811</b>	<b>2 466</b>	<b>4 497</b>
Résultat par action	24	0,04	0,05	0,09
Résultat dilué par action	24	0,04	0,05	0,09

<b>Résultat net</b>		<b>2 123</b>	<b>2 835</b>	<b>5 175</b>
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-	-
<b>Résultat global</b>		<b>2 123</b>	<b>2 835</b>	<b>5 175</b>
Dont : - part du groupe		1 811	2 466	4 497
- part des intérêts minoritaires		312	369	678

*TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (12 mois)</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
<b>Résultat net consolidé des activités poursuivies</b>	<b>2 123</b>	<b>2 835</b>	<b>5 175</b>
<i>Retraitement :</i>			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions pour risques et charges	-	-	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	-	-	-
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	-	-	-
Plus ou moins value de cession	-	-	-
Coût de l'endettement financier net	2 287	1 986	4 229
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	966	1 002	1 965
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>	<b>5 376</b>	<b>5 823</b>	<b>11 369</b>
Impôts versés	(96)	(81)	(151)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	827	618	(241)
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>6 107</b>	<b>6 360</b>	<b>10 977</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations			
<i>Incorporelles et corporelles</i>	-	22	(16)
<i>Financières</i>	-	20	20
Cessions d'immobilisations	-	-	-
<i>Financières</i>	-	-	-
Variation des prêts et créances financières consentis	16	-	4
Incidence des variations de périmètre	-	-	-
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>16</b>	<b>42</b>	<b>8</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	(458)	(458)
Dividendes versés aux minoritaires	-	(96)	(96)
Augmentation de capital	-	-	-
Souscription d'emprunts	-	-	-
Remboursements d'emprunts	(2 721)	(2 780)	(5 480)
Intérêts financiers nets versés	(2 290)	(1 988)	(4 229)
Variations des comptes courants	(2 033)	(1 314)	(1 044)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(7 044)</b>	<b>(6 636)</b>	<b>(11 307)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>(921)</b>	<b>(234)</b>	<b>(322)</b>
Trésorerie d'ouverture (note 25)	1 632	623	711
Trésorerie de clôture (note 25)	711	389	389
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(921)</b>	<b>(234)</b>	<b>(322)</b>

*TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES*

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Produits et charges directement imputés aux capitaux propres	Total part Groupe	Intérêts minos	Total Capitaux propres
<b>Situation au 31.12.2007 (*)</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>431</b>	<b>1 775</b>	-	-	<b>60 489</b>	<b>7 566</b>	<b>68 055</b>
Affectation résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes anticipés dans Goodwill	-	-	-	458	-	-	458	-	458
Résultat 2008 des filiales anticipé dans Goodwill	-	-	-	(3 865)	-	-	(3 865)	-	(3 865)
Résultat 2009 des filiales anticipé dans Goodwill	-	-	-	(2 584)	-	-	(2 584)	-	(2 584)
Résultat de la période	-	-	-	-	1 811	-	1 811	312	2 123
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation au 30.06.2008</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>431</b>	<b>(4 216)</b>	<b>1 811</b>	-	<b>56 309</b>	<b>7 878</b>	<b>64 187</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Produits et charges directement imputés aux capitaux propres	Total part Groupe	Intérêts minos	Total Capitaux propres
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>431</b>	<b>1 775</b>	-	-	<b>60 489</b>	<b>7 566</b>	<b>68 055</b>
Affectation résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes anticipés dans Goodwill	-	-	-	458	-	-	458	-	458
Résultat 2008 des filiales anticipé dans Goodwill	-	-	-	(3 865)	-	-	(3 865)	-	(3 865)
Résultat 2009 des filiales anticipé dans Goodwill	-	-	-	(2 584)	-	-	(2 584)	-	(2 584)
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	3 842	-	3 842	622	4 464
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation au 31.12.2008</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>431</b>	<b>(4 216)</b>	<b>3 842</b>	-	<b>58 340</b>	<b>8 188</b>	<b>66 528</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Produits et charges directement imputés aux capitaux propres	Total part Groupe	Intérêts minos	Total Capitaux propres
<b>Situation au 31.12.2008</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>431</b>	<b>(4 216)</b>	<b>3 842</b>	-	<b>58 340</b>	<b>8 188</b>	<b>66 528</b>
Affectation résultat	-	-	-	3 842	(3 842)	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(458)	-	-	<b>(458)</b>	(96)	<b>(554)</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	2 466	-	<b>2 466</b>	369	<b>2 835</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation au 30.06.2009</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>431</b>	<b>(832)</b>	<b>2 466</b>	-	<b>60 348</b>	<b>8 461</b>	<b>68 809</b>

(\*) Le passage des capitaux propres sociaux de Patrimoine et Commerce aux capitaux propres – part du groupe pro forma au 1er janvier 2008 est présenté dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	Social 01.01.08	Impact consolidation	Opération sur le capital Juin / Juillet 09 (1)	Rémunération des apports (2)	Pro forma 01.01.08
Capital social	4 310	-	(3 995)	7 314	<b>7 629</b>
Prime d'émission	7 194	-	(7 194)	50 654	<b>50 654</b>
Réserves et Résultat	(13 033)	1 947	13 292		<b>2 206</b>
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>(1 529)</b>	<b>1 947</b>	<b>2 103</b>	<b>57 968</b>	<b>60 489</b>

- (1) Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée par l'assemblée générale du 15 juin 2009 et définitivement réalisée le 9 juillet 2009, d'un montant brut de 2.102.853 euros par émission de 689.460 actions nouvelles au prix unitaire de 3,05 euros (au nominal) à raison de 20 actions nouvelles pour 41 actions anciennes. Cette augmentation de capital a été immédiatement suivie d'une réduction de capital par réduction de la valeur nominale des actions de 3,05 euros à 0,15 euro.
- (2) Les opérations d'apports telles que prévues d'être réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre civil 2009 sont prévues de se traduire par la création de 48 759 545 nouvelles actions émises au nominal de 0,15 euro plus une prime d'apport de 1,04 euro représentant une augmentation de capital de 7 313 932 euros et une prime d'apport de 50 654 392 euros.

A l'issue de ces opérations, le capital de la Société s'élève à 7 629 360 euros divisé en 50 862 398 actions de 0,15 euros chacune de valeur nominale.

## NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA

### 1. Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière pro forma

La société a établi l'information financière pro forma en utilisant le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne au 30 juin 2009. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations officielles.

Les données individuelles de base utilisées pour l'élaboration des comptes consolidés pro forma sont les suivantes :

- Comptes semestriels de Patrimoine et Commerce et Billon Développement ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2007 des sociétés apportées (pour le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2008),
- Comptes annuels de Patrimoine et Commerce et Billon Développement ainsi que les comptes semestriels au 30 juin 2008 des sociétés apportées,
- Comptes semestriels de Patrimoine et Commerce et Billon Développement ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2008 des sociétés apportées,
- Comptes annuels de Patrimoine et Commerce et Billon Développement ainsi que les comptes semestriels au 30 juin 2009 des sociétés apportées.

Les capitaux propres et le résultat par action présentés tiennent compte de l'impact des éléments suivants comme s'ils étaient intervenus au 1<sup>er</sup> janvier 2008 :

- de l'augmentation de capital réalisée le 9 juillet 2009 (au nominal, à 3,05 € / action) immédiatement suivie d'une réduction du capital par diminution de la valeur nominale des actions à 0,15 €/ action (réduction de capital par incorporation du report à nouveau débiteur)
- des apports et de la création d'actions Patrimoine et Commerce qui en résulte (en rémunération des apporteurs).

Les impôts différés passifs ont été calculés au taux de 33,1/3% ce qui constitue la principale source de l'écart d'acquisition apparaissant au bilan consolidé pro forma (voir note 2 des notes au bilan, compte de résultat et tableau de flux de trésorerie consolidés présentés ci-dessous).

Il a été retenu un taux de 19% pour valoriser les impôts différés actifs provenant des reports fiscaux déficitaires de la société Patrimoine et Commerce, dans l'hypothèse où ils s'imputeraient sur la dette d'exit tax (Patrimoine et Commerce ayant indiqué envisager d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées - SIIC).

Aucun autre élément prospectif n'a été pris en compte pour la préparation de l'information financière pro forma.

Les opérations d'apports ont été comptabilisées rétrospectivement à l'ouverture de la première période comptable présentée.

Les actifs et les passifs sont comptabilisés à leur valeur historique pour le Groupe, sauf option pour leur comptabilisation en juste valeur, comme celle retenue pour les immeubles de placement et les instruments financiers comme détaillé ci-dessous.

Cependant, afin de ne pas perturber la lecture des comptes pro forma historiques avec des fluctuations de valeur qui ne présentent pas celles qui pourront avoir lieu dans le futur et afin de montrer un niveau de performance de la société lié quasi-uniquement à des éléments cash, il a été décidé de figer la juste

valeur des immeubles de placement et des instruments financiers selon leur valeur au 30 juin 2009. Ainsi, aucune variation de juste valeur n'a été constatée dans les comptes pro forma.

## 2. Périmètre de consolidation pro forma

L'activité et les éléments de patrimoine de l'ensemble des entités du nouveau groupe ont été consolidés en simulant l'existence d'un contrôle préexistant au 1er janvier 2008.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Juin 2009	% d'intérêt Décembre 2008	% d'intérêt Juin 2008
SCA PATRIMOINE ET COMERCE	395 062 540	Société Mère	100%	100%	100%
SCI MELESSIN INVEST	441 124 146	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI GIFI INVEST 2	437 734 718	Intégration Globale	100%	100%	100%
EURL BILLON DEVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI BORDINVEST	438 142 382	Intégration Globale	99,9%	99,9%	99,9%
SCI CHAMBLIN	434 517 249	Intégration Globale	99,9%	99,9%	99,9%
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration Globale	99,9%	99,9%	99,9%
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration Globale	99,9%	99,9%	99,9%
SCI GAILINVEST	419 974 613	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI METZINVEST	438 758 534	Intégration Globale	93%	93%	93%
SCI PERRIERES	432 144 459	Intégration Globale	92,9%	92,9%	92,9%
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Intégration Proportionnelle	50%	50%	50%
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration Globale	84,29%	84,29%	84,29%
SCI MONTFERMEIL	434 810 735	Intégration Globale	84,29%	84,29%	84,29%
SCI MAGENTA INVEST	435 108 782	Intégration Globale	84,29%	84,29%	84,29%
SCI BONNEUIL INVEST	434 810 255	Intégration Globale	84,29%	84,29%	84,29%
SCI NOGENT	434 808 150	Intégration Globale	84,29%	84,29%	84,29%
EURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration Globale	85%	85%	85%
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration Globale	78,75%	78,75%	78,75%
SCI PAU	443 741 533	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI POITIERS INVEST BUREAUX	442 889 408	Intégration Globale	84%	84%	84%



Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Juin 2009	% d'intérêt Décembre 2008	% d'intérêt Juin 2008
SCI ARC INVEST	442 215 661	Intégration Globale	49,9%	49,9%	49,9%
SCI CONFORINVEST GUADELOUPE	479 626 319	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration Globale	85%	85%	85%
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration Globale	90%	90%	90%
SCI PARIGNE	487 759 524	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI SAINT LO	480 310 630	Intégration Globale	74%	74%	74%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration Globale	100%	100%	100%
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration Globale	50%	50%	50%
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration Globale	85%	85%	85%
SARL DINVEST	441 953 734	Intégration Globale	50%	50%	50%

La société Studio Prod est consolidée en intégration proportionnelle car elle est contrôlée conjointement par deux associés, tous deux co-gérants et ayant le même pourcentage de contrôle. A l'inverse Eric Duval assure seul la gérance directement ou indirectement des sociétés Dinvest (et sa filiale à 100% Arcinvest) et Istres Invest.

### 3. Principales méthodes comptables du groupe

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

#### 3.1 Méthodes de consolidation

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

#### 3.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

Les opérations d'apport à la société Patrimoine et Commerce constituent un regroupement d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun et sont donc exclues du champ d'application de la norme IFRS 3.

Le référentiel IAS / IFRS ne définissant pas de normes pour la comptabilisation d'opérations de regroupement d'entités sous contrôles communs, il est nécessaire d'appliquer le paragraphe 8 de la norme IAS 8 : « en l'absence d'une norme ou d'une interprétation spécifiquement applicable à une transaction, un événement ou condition, la direction devra faire usage de jugement pour développer et

appliquer une méthode comptable permettant d'obtenir des informations pertinentes et fiables pour les utilisateurs ayant des décisions économiques à prendre ».

En conséquence, s'appuyant sur une doctrine partagée par des experts renommés, la direction de Patrimoine et Commerce a décidé de traiter les opérations d'apports selon la méthode de l'acquisition telle que définie par la norme IFRS 3 pour les prises de contrôle exclusif.

Quant la société acquiert une activité économique au sens d'IFRS 3, cette acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de cette norme.

Dans ce cas, un impôt différé et un goodwill sont susceptibles d'être constatés.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorés des coûts directement imputables à l'acquisition. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition, constitue le goodwill (écart d'acquisition). Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat.

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

Le traitement de ces acquisitions en tant que regroupements d'entreprises a pour conséquence la comptabilisation d'impôts différés passifs sur la différence entre la valeur fiscale et la juste valeur des immeubles à la date d'acquisition ainsi que sur les ajustements de juste valeur ultérieurs.

La note 2 des notes au bilan, compte de résultat et tableau de flux de trésorerie consolidés présentées ci-dessous détaille la nature des écarts d'acquisitions constatés dans les comptes consolidés pro forma.

### **3.3 Immeubles de placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant qui a valorisé le patrimoine du groupe au 30 novembre 2007 et au 30 novembre 2008. Dans les états financiers consolidés pro forma présentés, la valeur d'expertise la plus récente (soit en date du 30 juin 2009) a été retenue pour l'ensemble des périodes.

Le groupe a confié à BNP Paribas Real Estate le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, ...)

Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux.

- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m<sup>2</sup> tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature.

### 3.4 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- actifs financiers à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat,
- avances preneurs, prêts et créances.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

- ***Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat***

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

Pour le Groupe, cela concerne la valorisation des instruments de couverture de la dette financière dont il a été cependant indiqué plus haut que la valeur retenue pour la préparation des états financiers consolidés pro forma avait été figée sur son niveau du 30 juin 2009.

- ***Avances preneurs, prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées***

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants et comptabilisés à leur coût historique.

### **3.5 Clients, comptes rattachés**

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

### **3.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts et dettes financières ».

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidités et d'absence de volatilité.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

### **3.7 Emprunts et autres passifs financiers**

#### **1. *Emprunts***

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

Les contrats de crédit-bail immobilier sont retraités comme des contrats d'emprunts.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

#### **2. *Instruments de couverture***

Le Groupe Patrimoine et Commerce utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de Swaps et de Tunnel dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat. Cependant, comme indiqué plus haut, la valeur retenue pour la préparation des états financiers consolidés pro forma historique a été figée sur son niveau du 30 juin 2009.

### **3.8 Impôts courants et impôts différés**

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

### **3.9 Revenus**

Les baux actuellement signés par le Groupe répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17, le groupe conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location. Il est procédé à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.

### **3.10 Autres produits et charges opérationnels**

Les « autres produits et charges opérationnels » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents », tel que par exemple :

- Une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Certaines charges de restructuration,
- Une provision significative relative à un litige pour l'entreprise.

## **4 Segment opérationnel**

Le reporting de gestion du groupe se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

## **5. Estimations et jugements comptables déterminants**

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

### ***1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes***

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

### ***2. Evaluation des immeubles***

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

### ***3. Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers***

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.

## 6. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

### NOTE 1 : Immeubles de placement

#### Variation des immeubles de placement par nature :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Solde net au 31.12.2007</b>	<b>164 428</b>
Acquisitions	-
Cessions	-
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	-
<b>Solde net au 30.06.2008</b>	<b>164 428</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Solde net au 31.12.2007</b>	<b>164 428</b>
Acquisitions	133
Cessions	-
Mises en exploitation	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	-
<b>Solde net au 31.12.2008</b>	<b>164 561</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Solde net au 31.12.2008</b>	<b>164 561</b>
Acquisitions	74
Cessions	-
Mises en exploitation	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	-
<b>Solde net au 30.06.2009</b>	<b>164 635</b>

Comme indiqué au paragraphe 1 de l'annexe, les comptes consolidés pro forma reposent sur la valeur des immeubles figée à la date d'expertise la plus récente, soit le 30 juin 2009. Le compte de résultat ne présente en conséquence pas de variation de juste valeur.

Le poste immeuble de placement connaît toutefois des variations : elles correspondent aux travaux réalisés sur l'immeuble détenu par Creusinvest 1 dont le coût est considéré comme venant diminuer, aux arrêtés précédents le 30 juin 2009, la juste-valeur figée à son niveau du 30 juin 2009.

Pour information, le tableau ci-dessous présente les valeurs à dire d'expert des immeubles de chacune des SCI détentrice d'un actif immobilier telles que déterminées par BNP Paribas Real Estate lors de ses expertises datées des 30 novembre 2007, 30 novembre 2008 et 30 juin 2009.

<b>Valeurs d'expertise</b>	<b>30 novembre 2007</b>	<b>30 novembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Arc Invest	15 750 000	14 900 000	14 850 000
Blagnac Alizés	1 400 000	1 325 000	1 300 000
Bonneuil Invest	1 025 000	980 000	1 000 000
Bordinvest	6 850 000	6 250 000	6 150 000
Chamblin	6 450 000	6 200 000	6 100 000
Clerminvest	2 050 000	1 900 000	1 800 000
Conforinvest Guadeloupe	9 000 000	8 900 000	8 900 000
Conforinvest Martinique	17 000 000	16 900 000	17 000 000
Creusinvest 1	5 800 000	5 800 000	5 750 000
Creusinvest 2	500 000	480 000	485 000
Doth Invest	11 500 000	11 750 000	12 150 000
Gaillinvest	2 100 000	2 000 000	2 090 000
Gifi Invest 2	1 050 000	1 000 000	1 020 000
Istres Invest 1	10 800 000	10 250 000	10 100 000
Magenta Invest	825 000	765 000	790 000
Melessin Invest	740 000	725 000	725 000
Metz Invest	2 400 000	2 330 000	2 280 000
Montfermeil	1 700 000	1 680 000	1 620 000
Nogent	700 000	685 000	660 000
Paradis 2	8 350 000	7 850 000	8 000 000
Parigne	8 000 000	7 200 000	7 300 000
Pau	3 150 000	3 000 000	3 000 000
Perrières	4 200 000	4 100 000	4 075 000
PIB	2 150 000	1 750 000	1 750 000
PIC 3	23 750 000	23 150 000	23 250 000
St Lo	9 100 000	8 500 000	8 300 000
Tourinvest	4 350 000	4 250 000	4 290 000
Vitrolles Invest	4 500 000	4 300 000	4 800 000
Studio Prod (à 50%)	6 875 000	6 325 000	5 100 000
<b>Total</b>	<b>172 065 000</b>	<b>165 245 000</b>	<b>164 635 000</b>

## **NOTE 2 : Ecart d'acquisition**

L'écart d'acquisition a été calculé par différence entre :

- i) d'une part les prix d'acquisition des différentes sociétés apportées à Patrimoine et Commerce tels qu'ils ressortent des traités d'apport ;
- ii) et d'autre part les justes valeurs des actifs et passifs identifiés au 30 juin 2009.



i) Les valeurs d'apport reposent sur l'hypothèse d'une option prochaine de Patrimoine et Commerce pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et donc sur un taux d'impôt réduit à 19% pour les plus-values latentes sur certaines sociétés.

ii) Dans les comptes consolidés pro forma, en revanche, aucun élément prospectif n'a été pris en compte tel que l'option pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) dans la valorisation des actifs et passifs. En conséquence, les impôts différés passifs ont été calculés selon la réglementation et les taux d'imposition votés au 30 juin 2009 et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes (33, <sup>1</sup>/<sub>3</sub> %).

L'écart d'acquisition représente donc principalement le différentiel d'impôt entre le taux retenu pour le calcul des impôts différés soit 33, <sup>1</sup>/<sub>3</sub> % et le taux d'exit tax retenu pour la valorisation des apports.

## NOTE 3 : Actifs financiers

### Variation des actifs financiers non courants par nature

<i>En milliers d'euros</i>	Valorisation des instruments de couverture	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Prêts, cautionnements, et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31.12.2007</b>	-	2	309	122	-	<b>433</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre (1)	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	(8)	8	-	-
Diminutions	-	-	(8)	(8)	-	<b>(16)</b>
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net au 30.06.2008</b>	-	<b>2</b>	<b>293</b>	<b>122</b>	-	<b>417</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Valorisation des instruments de couverture	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Prêts, cautionnements, et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31.12.2007</b>	-	2	309	122	-	<b>433</b>
Augmentations	-	-	-	5	-	<b>5</b>
Entrée de périmètre (1)	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	(13)	13	-	-
Diminutions	-	-	(12)	(13)	-	<b>(25)</b>
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net au 31.12.2008</b>	-	<b>2</b>	<b>284</b>	<b>127</b>	-	<b>413</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Valorisation des instruments de couverture	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Prêts, cautionnements, et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 31.12.2008</b>	-	2	284	127	-	<b>413</b>
Augmentations	-	-	-	1	-	<b>1</b>
Entrée de périmètre (1)	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	(10)	10	-	-
Diminutions	-	-	(8)	(12)	-	<b>(20)</b>
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net au 30.06.2009</b>	-	<b>2</b>	<b>266</b>	<b>126</b>	-	<b>394</b>

## Variation des actifs financiers courants par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Comptes courants</b>	<b>Total des actifs financiers</b>
<b>Solde net au 31.12.2007</b>	2 675	<b>2 675</b>
Augmentations	195	<b>195</b>
Entrée de périmètre	-	-
Reclassement	-	-
Diminutions	-	-
Remboursement	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-
<b>Solde net au 30.06.2008</b>	<b>2 870</b>	<b>2 870</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Comptes courants</b>	<b>Total des actifs financiers</b>
<b>Solde net au 31.12.2007</b>	2 675	<b>2 675</b>
Augmentations	-	-
Entrée de périmètre	-	-
Reclassement	-	-
Diminutions	(4)	<b>(4)</b>
Remboursement	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-
<b>Solde net au 31.12.2008</b>	<b>2 671</b>	<b>2 671</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Comptes courants</b>	<b>Total des actifs financiers</b>
<b>Solde net au 31.12.2008</b>	2 671	<b>2 671</b>
Augmentations	233	<b>233</b>
Entrée de périmètre	-	-
Reclassement	-	-
Diminutions	-	-
Remboursement	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-
<b>Solde net au 30.06.2009</b>	<b>2 904</b>	<b>2 904</b>

#### NOTE 4 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2008	31 décembre 2008	30 juin 2009
Brut	1 115	734	1 215
Provisions	(53)	(58)	(58)
<b>Total net des clients et comptes rattachés</b>	<b>1 062</b>	<b>676</b>	<b>1 157</b>

Le solde de créances clients s'explique principalement par :

- des factures non encore émises (pour 774 000 euros au 30 juin 2009) ;
- et le retraitement des franchises de loyers étalées sur la durée ferme du bail (pour 213 000 euros au 30 juin 2009).

#### NOTE 5 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2008	31 décembre 2008	30 juin 2009
- Avances et acomptes versés	1	2	7
- Personnel et comptes rattachés	-	-	-
- Créances fiscales et sociales	943	599	570
- Fournisseurs débiteurs	40	5	213
- Charges constatées d'avance	2 039	1 220	1 659
- Autres créances	15	32	16
<b>Total valeur brute</b>	<b>3 038</b>	<b>1 858</b>	<b>2 465</b>
- Provisions sur autres créances	-	-	-
<b>Total net des autres créances</b>	<b>3 038</b>	<b>1 858</b>	<b>2 465</b>

#### NOTE 6 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture.

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2008	31 décembre 2008	30 juin 2009
Valeurs mobilières de placement	187	124	63
Disponibilités	530	553	359
<b>Trésorerie et équivalents (actifs)</b>	<b>717</b>	<b>677</b>	<b>422</b>
Concours bancaires courants	(6)	(54)	(33)
<b>Trésorerie et équivalents (net actif / passif)</b>	<b>711</b>	<b>623</b>	<b>389</b>

## NOTE 7 : Capital et primes liées au capital

### Composition du capital social

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (en euros)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	TOTAL
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>1 413 393</b>	<b>3,05</b>	<b>4 310</b>	<b>7 194</b>	<b>11 504</b>
Augmentation de capital	689 460	3,05	2 103	-	2 103
Réduction de la valeur nominale	-	(2,90)	(6 098)	(7 194)	(13 292)
<b>Sous – total après opérations sur le capital constatées le 9 juillet 2009</b>	<b>2 102 853</b>	<b>0,15</b>	<b>315</b>	<b>-</b>	<b>315</b>
Rémunération des apports DIP	48 759 545	0,15	7 314	50 654	57 968
<b>Solde au 31.12.2007 Pro forma</b>	<b>50 862 398</b>	<b>0,15</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>58 283</b>
<b>Solde au 31.12.2008 Pro forma</b>	<b>50 862 398</b>	<b>0,15</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>58 283</b>
<b>Solde au 30.06.2009 Pro forma</b>	<b>50 862 398</b>	<b>0,15</b>	<b>7 629</b>	<b>50 654</b>	<b>58 283</b>

Comme indiqué au paragraphe 1 de l'annexe, le tableau ci-dessus est préparé en considérant que l'augmentation de capital décidée par l'AGE du 15 juin 2009 et définitivement réalisée le 9 juillet 2009 était effective au 1<sup>er</sup> janvier 2008, tout comme la création des actions Patrimoine et Commerce en rémunération des apports objets des présents comptes pro forma.

## NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

### 8.1 - Emprunts et dettes financières non courantes – Variations par nature

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>4 326</b>	<b>75 123</b>	<b>-</b>	<b>1 037</b>	<b>80 486</b>
Augmentations	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	-	(2 739)	-	-	(2 739)
<b>Solde au 30.06.2008</b>	<b>4 326</b>	<b>72 384</b>	<b>-</b>	<b>1 037</b>	<b>77 747</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
----------------------------	---	-----------------------	------------------	------------------------	--

<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>4 326</b>	<b>75 123</b>	<b>-</b>	<b>1 037</b>	<b>80 486</b>
Augmentations	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	-	(5 546)	-	-	(5 546)
<b>Solde au 31.12.2008</b>	<b>4 326</b>	<b>69 577</b>	<b>-</b>	<b>1 037</b>	<b>74 940</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instruments financiers</b>	<b>Total dettes financières non courantes</b>
<b>Solde au 31.12.2008</b>	<b>4 326</b>	<b>69 577</b>	<b>-</b>	<b>1 037</b>	<b>74 940</b>
Augmentations	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	-	(2 886)	-	-	(2 286)
<b>Solde au 30.06.2009</b>	<b>4 326</b>	<b>66 691</b>	<b>-</b>	<b>1 037</b>	<b>72 054</b>

## 8.2 - Emprunts et dettes financières courantes – Variations par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Concours bancaires courants</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instrument s financiers</b>	<b>Total dettes financières courantes</b>
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>351</b>	<b>5 343</b>	<b>295</b>	<b>3 416</b>	<b>4</b>	<b>9 409</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(38)	(2 682)	-	(1 838)	-	(4 558)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(289)	-	-	(289)
Reclassement	-	2 739	-	-	-	2 739
<b>Solde au 30.06.2008</b>	<b>313</b>	<b>5 400</b>	<b>6</b>	<b>1 578</b>	<b>4</b>	<b>7 301</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Concours bancaires courants</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instrument s financiers</b>	<b>Total dettes financières courantes</b>
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>351</b>	<b>5 343</b>	<b>295</b>	<b>3 416</b>	<b>4</b>	<b>9 409</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(79)	(5 343)	-	(1768)	-	(7 190)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(241)	-	-	(241)
Reclassement	-	5 546	-	-	-	5 546
<b>Solde au 31.12.2008</b>	<b>272</b>	<b>5 546</b>	<b>54</b>	<b>1 648</b>	<b>4</b>	<b>7 524</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Concours bancaires courants</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instrument s financiers</b>	<b>Total dettes financières courantes</b>
<b>Situation au 31.12.2008</b>	<b>272</b>	<b>5 546</b>	<b>54</b>	<b>1 648</b>	<b>4</b>	<b>7 524</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(42)	(2 738)	-	(1 081)	-	(3 861)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(21)	-	-	(21)
Reclassement	-	2 886	-	-	-	2 886
<b>Solde au 30.06.2009</b>	<b>230</b>	<b>5 694</b>	<b>33</b>	<b>567</b>	<b>4</b>	<b>6 528</b>

### 8.3 - Total emprunt et dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Concours bancaires courants</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instrument s financiers</b>	<b>Total dettes financières</b>
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>4 677</b>	<b>80 466</b>	<b>295</b>	<b>3 416</b>	<b>1 041</b>	<b>89 895</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(38)	(2 682)	-	(1 838)	-	(4 558)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(289)	-	-	(289)
Reclassement	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 30.06.08</b>	<b>4 639</b>	<b>77 784</b>	<b>6</b>	<b>1 578</b>	<b>1 041</b>	<b>85 048</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Concours bancaires courants</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instrument s financiers</b>	<b>Total dettes financières</b>
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>4 677</b>	<b>80 466</b>	<b>295</b>	<b>3 416</b>	<b>1 041</b>	<b>89 895</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(79)	(5 343)	-	(1 768)	-	(7 190)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(241)	-	-	(241)
Reclassement	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2008</b>	<b>4 598</b>	<b>75 123</b>	<b>54</b>	<b>1 648</b>	<b>1 041</b>	<b>82 464</b>
<i>En milliers d'euros</i>	<b>Emprunt auprès des établissements de crédit</b>	<b>Dettes de crédit-bail</b>	<b>Concours bancaires courants</b>	<b>Comptes courants</b>	<b>Instrument s financiers</b>	<b>Total dettes financières</b>
<b>Situation au 31.12.2008</b>	<b>4 598</b>	<b>75 123</b>	<b>54</b>	<b>1 648</b>	<b>1 041</b>	<b>82 464</b>
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(42)	(2 738)	-	(1 081)	-	(3 861)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(21)	-	-	(21)
Reclassement	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 30.06.2009</b>	<b>4 556</b>	<b>72 385</b>	<b>33</b>	<b>567</b>	<b>1 041</b>	<b>78 582</b>

Les passifs financiers concernent les instruments dérivés pour 1 041 000 euros.

#### **8.4 - Instruments dérivés :**

Le Groupe Patrimoine et Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Comme indiqué aux paragraphes 3.4 et 3.7, les justes valeurs de ces instruments financiers sont figées sur leurs montants communiqués par les établissements émetteurs au 30 juin 2009.



Les principales caractéristiques des instruments financiers détenus sont les suivantes :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant couvert au 30.06.09 en K€	CRD au 30.06.2009	Taux de référence	Taux garanti hors marge	Juste valeur au 31.12.08 en K €	Juste valeur au 30.06.09 en K €
Collar à barrières	28-09-2006	29-09-2006	30-09-2016	4 933	4 933	Euribor 3 mois	-	(226)	(226)
Collar à barrières	02-08-2006	02-01-2007	02-01-2017	5 451	5 491	Euribor 3 mois	-	(329)	(329)
SWAP corridor	10-08-2007	05-10-2007	05-10-2017	4 941	4 926	Euribor 3 mois	-	(482)	(482)
SWAP taux fixe	27-06-2003	01-07-2003	01-07-2009	880	858	Euribor 3 mois	3,40 %	(4)	(4)
<b>TOTAL</b>								<b>(1 041)</b>	<b>(1 041)</b>

#### 8.5 - Emprunt auprès des établissements de crédit et dettes de crédit-bail (courant et non courant)- Taux fixe / taux variable

<i>En milliers d'euros</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	43 490	33 451	76 941
Et dettes de crédit-bail			

Après prise en compte des instruments de SWAP à taux fixe, la dette totale à taux fixe ressort à 44 348 000 euros.

Par ailleurs, la dette à taux variable est également couverte, à hauteur de 15 325 000 euros, par les trois premiers instruments financiers présentés au tableau de la note 8.4 ci-dessus.

Au 30 juin 2009, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couverts est de 17 268 000 euros représentant 22% du total. Considérant cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 30 juin 2009, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois d'un point augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 173 000 euros sur un an.

#### 8.6 - Les échéances des emprunts bancaires et des dettes de crédit bail sont indiquées ci-après :

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009
Entre 0 et 1 an	5 924
Entre 1 et 5 ans	27 451
A plus de 5 ans	43 566
<b>Total</b>	<b>76 941</b>

Echéancier d'extinction de la dette bancaire et de la dette de crédit bail globales :

- 30/06/2010 :	5 924 000 euros
- 30/06/2011 :	6 241 000 euros
- 30/06/2012 :	6 603 000 euros
- 30/06/2013 :	7 471 000 euros
- 30/06/2014 :	7 136 000 euros
- après juin 2014	<u>43 566 000 euros</u>
	<b>76 941 000 euros</b>

**8.7 - Endettement net :**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>1<sup>er</sup> janvier 2008</b>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 671	4 632	4 592	4 550
Dettes de crédit-bail	80 466	77 784	75 123	72 385
Intérêts courus	6	7	6	6
Instruments de couverture	1 041	1 041	1 041	1 041
Découverts bancaires	295	6	54	33
Autres passifs financiers	-	-	-	-
Comptes courant passifs	3 416	1 578	1 648	567
<b>Total des dettes financières</b>	<b>89 895</b>	<b>85 048</b>	<b>82 464</b>	<b>78 582</b>
Trésorerie active	1 927	717	677	422
Avances preneur	309	293	284	266
Comptes courant actifs	2 675	2 870	2 671	2 904
<b>Total de l'endettement net</b>	<b>84 984</b>	<b>81 168</b>	<b>78 832</b>	<b>74 990</b>

**NOTE 9 : Dépôts de garantie**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Dépôts de garantie</b>
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>1 523</b>
Augmentations	<b>40</b>
Diminutions	<b>(5)</b>
Reclassement	-
Variation de périmètre	-
<b>Solde au 30.06.2008</b>	<b>1 558</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Total des dépôts de garantie</b>
<b>Situation au 31.12.2007</b>	<b>1 523</b>
Augmentations	82
Diminutions	(3)
Reclassement	-
Variation de périmètre	-
<b>Solde au 31.12.2008</b>	<b>1 602</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Total des dépôts de garantie</b>
<b>Situation au 31.12.2008</b>	<b>1 602</b>
Augmentations	98
Diminutions	-
Reclassement	-
Variation de périmètre	-
<b>Solde au 30.06.2009</b>	<b>1 700</b>

#### NOTE 10 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Dettes sociales	-	-	-
Dettes fiscales	-	9	38
Autres dettes fiscales	175	153	337
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>	<b>162</b>	<b>375</b>

#### NOTE 11 : Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>Résultat</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>30 juin 2008</b>
- Déficit reportables activés	1 947	1	-	1 948
- Immeubles de placement et crédit - bail	(27 494)	(909)	-	(28 403)
- Instruments financiers	347	-	-	347
- Autres	(155)	8	-	(147)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(25 355)</b>	<b>(900)</b>	<b>-</b>	<b>(26 255)</b>
Dont :				
Impôts différés passifs	(27 679)	(901)	-	(28 580)
Impôts différés actifs	2 324	1	-	2 325

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>Résultat</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>31 décembre 2008</b>
- Déficits reportables activés	1 947	14	-	1 961
- Immeubles de placement et crédit - bail	(27 494)	(1 811)	-	(29 305)
- Instruments financiers	347	-	-	347
- Autres	(155)	14	-	(141)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(25 355)</b>	<b>(1 783)</b>	<b>-</b>	<b>(27 138)</b>
Dont :				
Impôts différés passifs	(27 679)	(1 795)		(29 474)
Impôts différés actifs	2 324	12		2 336

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>Résultat</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>30 juin 2009</b>
- Déficits reportables activés	1 961	28	-	1 989
- Immeubles de placement et crédit - bail	(29 305)	(927)	-	(30 232)
- Instruments financiers	347	-	-	347
- Autres	(141)	9	-	(132)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(27 138)</b>	<b>(890)</b>	<b>-</b>	<b>(28 028)</b>
Dont :				
Impôts différés passifs	(29 474)	(916)		(30 390)
Impôts différés actifs	2 336	26		2 362

Comme indiqué en partie 1 « Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière pro forma », les déficits reportable activés sont relatifs à la société Patrimoine et Commerce et valorisés au taux de 19%.

#### **NOTE 12 : Dettes fournisseurs**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Dettes fournisseurs	3 421	581	2 186
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	-	95	191
<b>TOTAL</b>	<b>3 421</b>	<b>676</b>	<b>2 367</b>

### NOTE 13 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Avances et acomptes reçus	-	-	-
Clients créditeurs	468	854	705
Dettes sur acquisition de titres	-	-	-
Dividendes à payer	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	1	2
Autres dettes hors exploitation	42	81	48
Produits constatés d'avance	54	31	48
<b>TOTAL</b>	<b>564</b>	<b>967</b>	<b>803</b>

### NOTE 14 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Produits constatés d'avance	79	74	68
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>74</b>	<b>68</b>

Les produits constatés d'avance correspondent aux droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

### NOTE 15: Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les droits d'entrée, nets des franchises accordées, linéarisés sur la durée du bail. Ils se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>	<b>30 juin 2009</b>
	<b>(6 mois)</b>	<b>(6 mois)</b>	<b>(12 mois)</b>
Loyers	5 835	6 194	12 162
Droits d'entrée	10	15	25
Franchises	(48)	(32)	(55)
<b>TOTAL</b>	<b>5 796</b>	<b>6 176</b>	<b>12 131</b>

### NOTE 16 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>	<b>30 juin 2009</b>
	<b>(6 mois)</b>	<b>(6 mois)</b>	<b>(12 mois)</b>
<i>Charges sur immeubles par nature</i>			
Charges locatives	(254)	(242)	(493)
Assurances	(79)	(77)	(123)
Entretien	(33)	31	16
Honoraires de gestions locatives	(334)	(338)	(647)
Impôts et taxes	(352)	(390)	(767)
<b>Total des charges sur immeubles</b>	<b>(1 052)</b>	<b>(1 016)</b>	<b>(2 014)</b>
Refacturations	790	868	1 642
<b>Charges et taxes non récupérées</b>	<b>(262)</b>	<b>(148)</b>	<b>(372)</b>

**NOTE 17 : Autres charges sur immeubles**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b> <b>(6 mois)</b>	<b>30 juin 2009</b> <b>(6 mois)</b>	<b>30 juin 2009</b> <b>(12 mois)</b>
Pertes sur créances irrécouvrables	(137)	-	3
Dotations provisions clients	(43)	(1)	(6)
Reprises provisions clients	185		-
Produits et charges de gestion courante	1	8	15
<b>Autres charges sur immeubles</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

**NOTE 18 : Charges externes**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b> <b>(6 mois)</b>	<b>30 juin 2009</b> <b>(6 mois)</b>	<b>30 juin 2009</b> <b>(12 mois)</b>
Honoraires comptables	(62)	(60)	(108)
Honoraires juridiques	(15)	(37)	(58)
Honoraires divers	(121)	(86)	(184)
Services bancaires	(17)	(11)	(29)
Autres charges	-	(16)	(22)
Impôts et taxes	(2)	(2)	(4)
<b>Total charges externes</b>	<b>(217)</b>	<b>(212)</b>	<b>(401)</b>

**NOTE 19 : Autres produits et charges d'exploitation**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b> <b>(6 mois)</b>	<b>30 juin 2009</b> <b>(6 mois)</b>	<b>30 juin 2009</b> <b>(12 mois)</b>
		(8)	
- Achats consommés	(3)	(7)	(9)
- Autres Impôts et taxes	(2)	-	-
- Charges de personnel	-		(9)
- Autres produits et charges d'exploitation	-		
<b>TOTAL</b>	<b>(5)</b>	<b>(15)</b>	<b>(24)</b>

**NOTE 20 : Solde net des ajustements de valeur**

Comme indiqué, aucun ajustement de valeur n'a été constaté sur les périodes historiques, les valeurs des immeubles de placement et des instruments financiers ayant été figées à leurs montants au 30 juin 2009.

**NOTE 21 : Coût de l'endettement financier net**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (12 mois)</b>
<b>Total des produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(2 302)	(1 960)	(4 253)
- Intérêts en comptes courants	8	(30)	12
- Agios	(4)	-	2
<b>Total des coûts de l'endettement financier brut</b>	<b>(2 300)</b>	<b>(1 988)</b>	<b>(4 239)</b>
<b>TOTAL Endettement financier net</b>	<b>(2 287)</b>	<b>(1986)</b>	<b>(4 229)</b>

**NOTE 22 : Autres produits et charges financiers**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (12 mois)</b>
- Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	-	-	-
- Autres produits financiers	10	10	17
- Dividendes reçus	-	-	-
- Abandons de créances accordés	-	-	-
- Autres charges financières	(1)	(3)	(3)
- Valeur nette comptable des titres cédés	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

**NOTE 23 : Impôts sur les résultats :**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (6 mois)</b>	<b>30 juin 2009 (12 mois)</b>
Impôt courant	(66)	(112)	(192)
Impôts différés	(900)	(890)	(1773)
<b>Total</b>	<b>(966)</b>	<b>(1 002)</b>	<b>(1 965)</b>

## NOTE 24 : Résultat de base par action

### Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>	<b>30 juin 2009</b>
	<b>(6 mois)</b>	<b>(6 mois)</b>	<b>(12 mois)</b>
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société (en milliers d'euros)	1 811	2 466	4 497
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	50 862 398	50 862 398	50 862 398
Résultat de base par action (€ par action)	0,04	0,05	0,09

### Résultat dilué

Au 30 juin 2009, ainsi que pour les périodes antérieures, il n'existe pas d'instrument dilutif.

## NOTE 25 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>30 juin 2009</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	717	677	422
Solde créditeurs de banque (Note 8)	(6)	(54)	(33)
<b>Total trésorerie nette</b>	<b>711</b>	<b>623</b>	<b>389</b>

## NOTE 26 : Contribution par société aux comptes consolidés du 30 juin 2009

Pour illustration de la formation des comptes consolidés pro forma et l'établissement d'un lien avec les valeurs d'apports, le tableau ci-dessous présente la contribution des différentes entités consolidées aux principaux agrégats économiques du Groupe.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Valeur de l'apport (à 100%)<sup>(1)</sup></i>	<b>Endettement net</b>	<b>Immeubles de placement</b>	<b>Loyers nets (12 mois)</b>	<b>Résultat opérationnel courant (12 mois)</b>
ISTRES INVEST I	3 624	5 884	10 100	662	659
POITIERS INVEST COMMERCE	7 923	10 534	23 250	1 313	1 304
AXIMUR	9 653	(3)	-	-	(15)
ARCINVEST	N/A	5 282	14 850	1 047	1 036
BORDINVEST RIVE DROITE	1 079	4 268	6 150	691	678



<i>En milliers d'euros</i>	<i>Valeur de l'apport (à 100%)<sup>(1)</sup></i>	<b>Endettement net</b>	<b>Immeubles de placement</b>	<b>Lovers nets (12 mois)</b>	<b>Résultat opérationnel courant (12 mois)</b>
CREUSINVEST	1 631	3 106	5 750	370	341
CREUSINVEST 2	151	263	485	45	34
CLERMINVEST	788	787	1 800	177	172
METZINVEST	1 134	829	2 280	191	187
PERRIERES INVEST	1 886	1 618	4 075	321	314
CHAMBLINVEST	3 362	1 599	6 100	410	404
GAILLINVEST	1 448	286	2 090	148	139
BLAGNAC ALIZES	589	608	1 300	109	105
STUDIO PROD	5 695	1 183	5 100	362	359
PAU INVEST	1 469	1 143	3 000	212	208
POITIERS INVEST BUREAUX	681	775	1 750	169	166
DINVEST	6 565	(213)	-	-	(5)
PARIGNE INVEST	1 242	5 633	7 300	609	586
SAINT LO INVEST	2 228	5 493	8 300	584	569
MELESSINVEST	368	244	725	65	60
GIFINVEST 2	534	329	1 020	52	43
TOURINVEST	2 335	829	4 290	270	264
BONNEUILLINVEST	531	220	1 000	72	68
MAGENTAINVEST	376	175	790	44	40
MONTFERMEILLINVEST	957	237	1 620	134	125
PARADIS 2	N/A	2 618	8 000	494	484
NOGENTINVEST	292	167	660	45	41
VITROLLINVEST	1 999	1 475	4 800	336	332
CONFORINVEST GUADELOUPE	4 376	3 594	8 900	709	678
CONFORINVEST MARTINIQUE	7 163	8 031	17 000	1 311	1 290
DOTH INVEST	6 354	4 532	12 150	819	814
BILLON DEVELOPPEMENT	N/A	-	-	-	(7)
<b>PATRIMOINE &amp; COMMERCE</b>	N/A	3 464	-	-	(127)
<b>TOTAL</b>		<b>74 990</b>	<b>164 635</b>	<b>11 771</b>	<b>11 346</b>

(1) La valeur présentée correspond à celle de 100% des titres de la société (même pour Studio Prod) à laquelle il est ajouté la dette supplémentaire apportée au titre de l'acquisition des titres Poitiers Invest Commerces (3M€) et Studio Prod (0,6 M€).

NB: les agrégats ci-dessous sont présentés pour chacune des sociétés à 100% et non pour leur pourcentage apportés à Patrimoine et Commerce (à l'exception de StudioProd qui est consolidé en intégration proportionnelle à 50%)

## NOTE 27 : Engagements hors-bilan

### Garanties données :

- **Hypothèques et Privilèges du prêteur de denier**

Dans le cadre des financements via un contrat d'emprunt bancaire, certaines sociétés consolidées ont consenti les garanties suivantes :

En milliers d'euros		Hypothèques			PPD			TOTAL	CRD au 30 juin 2009
		Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total		
SCI Blagnac Alizés	Société Bordelaise de Crédit	530	106	636	330	66	396	1 032	557
SCI Gif Invest 2	Caisse d'épargne IDF	262	52	314	258	52	310	624	365
<b>Total</b>		<b>792</b>	<b>158</b>	<b>950</b>	<b>588</b>	<b>118</b>	<b>706</b>	<b>1 656</b>	<b>922</b>

\* CRD : Capital restant dû  
PPD : privilège du prêteur de denier

- **Cessions et délégations de loyers ; nantissements des contrats de crédit-bail**

Dans le cadre des financements via un contrat de crédit-bail, les sociétés consolidées ont consenti aux crédit-bailleurs les garanties suivantes.

En milliers d'euros	Nombre de sociétés concernées	CRD correspondant au 30 juin 2009
Cession de loyers	18	47 880
Délégations des loyers de sous-location	13	24 717
Nantissement du CBI	9	29 555

- **Droit de préférence et options d'achats accordées aux locataires**

- La société ArcInvest a donné à deux de ses locataires un droit de préférence pour la location du local voisin dans le cas où celui-ci venait à se libérer.
- La société ArcInvest a donné à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local occupé par le preneur en cas de mise en vente. Il est précisé que ce droit de préférence n'est pas applicable dans le cas d'une vente de l'immeuble entier appartenant au bailleur et dépendant de la zone commerciale.
- La société DothInvest a donné à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble occupé en cas de mise en vente. Le locataire bénéficie également selon les termes du contrat de bail d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2017 (au prix de 3 787 000 euros, montant de 2006 révisé selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction) et d'une seconde option d'achat à partir de 2022 (au prix de 2 480 000 euros, montant de 2006 révisé selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction).
- La société Istres Invest a donné à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition du local occupé en cas de mise en vente.
- La société Chamblinvest a donné à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local occupé en cas de mise en vente.

## Garanties reçues :

- *Cautions locatives*

Dans le cadre de certains baux (21), certaines des sociétés consolidées ont obtenu la caution d'un tiers, en général une caution bancaire, en remplacement d'un dépôt de garantie. Ces baux représentent des loyers annualisés de 4 M€.

## Autres garanties bénéficiant aux sociétés apportées :

- *Cautonnement*

Au 30 juin 2009, 18 contrats de crédit-bail ou d'emprunt font l'objet d'un cautionnement accordé aux créanciers, par les associés (pré-apports) des sociétés consolidées.

Ces cautions portent sur un montant qui ne peut être engagé qu'à hauteur de 18 608 000 euros au 30 juin 2009 compte tenu des capitaux restant dus à cette date. La reprise des engagements des anciens associés (pré-apports) par Patrimoine et Commerce est prévue d'être réalisée à court terme.

## **NOTE 28 : Transaction avec des parties liées**

Le groupe entretient des relations avec les parties liées suivantes :

- Monsieur Eric Duval est co-gérant de Patrimoine et Commerce (bénéficiaire des apports), gérant de Duval Investissements & Participations (DIP - principal apporteur), gérant de Duval Participations (principal actionnaire de Patrimoine et Commerce avant la réalisation des apports), unique associé et gérant d'Imfined et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés objets des apports. Par ailleurs, il est à noter que Monsieur Eric Duval est le dirigeant fondateur du Groupe Financière Duval (GFD).
- La société Alizés Invest est filiale de DIP.

Les principales transactions avec des parties liées sont présentées ci-dessous.

- *Convention d'assistance*

Patrimoine et Commerce est liée à Duval Participations par une convention d'assistance aux termes de laquelle il a été convenu :

- D'une rémunération fixe pour l'exercice clos au 30 juin 2009 s'élevant à 75 000 euros hors taxes; et
- D'une rémunération au résultat de 500 000 euros hors taxes en cas de réalisation du double objectif : i) transformation de la société Patrimoine et Commerce en Société en commandite par actions, et ii) réalisation de l'apport à Patrimoine et Commerce dudit patrimoine immobilier qui fait l'objet du présent document et qui sera soumis à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 4 décembre 2009.

- *Convention de compte courant*

Duval Participations a conclu une convention de compte courant avec Patrimoine et Commerce aux termes de laquelle le compte courant existant entre les deux structures est rémunéré au taux maximum fiscalement déductible. Au 30 juin 2009, ce compte courant représente dans les comptes sociaux une dette de 1 938 000 euros dont 1 937 000 euros ont été affectés à la souscription par Duval Participations à l'augmentation de capital de Patrimoine et Commerces réalisée le 9 juillet 2009.

Il existe des conventions de trésorerie entre Imfined et DIP, et entre DIP et les sociétés qu'elle contrôle préalablement aux apports. Ces conventions prévoient actuellement la rémunération de comptes courants entre sociétés mère et filles sur la base du taux maximum fiscalement déductible. Au 30 juin 2009, les différents comptes courants des sociétés consolidées avec DIP représentent dans les comptes pro forma une dette de 285 000 euros et une créance de 1 660 000 euros.

- ***Convention de rémunération de caution***

Dans le cadre de leur financement par un contrat de crédit-bail, les sociétés Parigné Invest, Conforinvest Martinique et Conforinvest Guadeloupe bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Imfined pour un total de 26 000 euros sur l'année civile 2008 et de 14 000 euros sur le premier semestre 2009.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 16 000 euros sur l'année civile 2008 et de 8 000 euros sur le premier semestre 2009.

- ***Services rendus par Imfined***

Imfined assure les services suivants pour le compte de Patrimoine et Commerce et des sociétés apportées

- assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 109 000 euros pour l'année civile 2008 et à 60 000 euros pour le premier semestre 2009 ;
- assistance juridique pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 30 000 euros pour l'année civile 2008 et à 18 000 euros pour le premier semestre 2009.
- Gestion locative (property management) pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 647 000 euros pour l'année civile 2008 et à 338 000 euros pour le premier semestre 2009, tout ou partie de ces charges étant refacturées aux locataires selon les stipulations de chaque bail.

**Annexe 15 – Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma  
au 30 juin 2009**

Aux Gérants,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur l'information financière consolidée pro forma de la société PATRIMOINE ET COMMERCE relative à l'exercice clos le 30 juin 2009 incluse dans le document établi à l'occasion de l'augmentation de capital par apport en nature de parts sociales de 29 sociétés détenant directement ou indirectement des actifs immobiliers, apportées principalement par la société DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS.

Cette information financière consolidée pro forma a été préparée aux seules fins d'illustrer l'effet que l'apport des 29 sociétés détenant directement ou indirectement des actifs immobiliers aurait pu avoir sur le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et les notes annexes de la société PATRIMOINE ET COMMERCE au 30 juin 2009 si l'opération avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008. De par sa nature même, elle décrit une situation hypothétique et n'est pas nécessairement représentative de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance envisagée.

L'information financière consolidée pro forma a été établie sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro forma. Il nous appartient, d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/200, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement de l'information financière consolidée pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement de l'information financière consolidée pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles l'information financière consolidée pro forma a été établie concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société PATRIMOINE ET COMMERCE pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- L'information financière consolidée pro forma a été adéquatement établie sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables que l'émetteur appliquera dans ces prochains comptes consolidés.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers du document établi à l'occasion de l'augmentation de capital par apport en nature de parts sociales de 29 sociétés détenant directement ou indirectement des actifs immobiliers, apportées principalement par la société DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS et ne peut être utilisés dans un autre contexte.

Paris, le 16 novembre 2009

Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton**  
**International**

**A4 Partners**

Laurent Bouby  
Associé

Olivier Marion  
Associé

## Annexe 16 - Eléments financiers concernant les sociétés apportées

### 1 ISTRES INVEST I

Les comptes annuels de la SCI ISTRES INVEST I de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	650 000	705 203	368 655
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	119 862	113 753	41 750
Redevances de crédit-bail	(636 295)	(643 032)	(323 226)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(165 081)	(179 019)	(72 600)
Résultat d'exploitation	(31 513)	(3 094)	14 581
Résultat financier	(8 569)	12 411	(541)
Résultat exceptionnel	-	9 118	-
Résultat net	(40 083)	18 435	14 039
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	153 324	133 731	116 604
Banque et VMP	115 523	(97)	19 257
Emprunt et dettes financiers	(3 994)	(347)	(6 969)
Capitaux propres	264 852	133 287	128 892
dont capital social	1 000	1 000	1 000

### 2 POITIERS INVEST COMMERCES

Les comptes annuels de la SCI POITIERS INVEST COMMERCES de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	525 550	1 368 442	708 030
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	479 551	142 421	82 682
Redevances de crédit-bail	(975 974)	(1 280 648)	(491 506)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(678 830)	(206 779)	(118 904)
Résultat d'exploitation	(649 703)	23 435	180 302
Résultat financier	(24 114)	(24 671)	3 650
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	(673 816)	(1 236)	183 952
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(33 397)	(95 032)	(142 586)
Banque et VMP	187 120	41 718	(560)
Emprunt et dettes financiers	(826 539)	53 078	328 098
Capitaux propres	(672 816)	(236)	184 952
dont capital social	1 000	1 000	1 000

### 3 AXIMUR

Les comptes annuels d'AXIMUR de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société AXIMUR ne présente pas de déficit fiscal reportable.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i>Eléments du compte de résultat:</i>			
Loyers	-	-	-
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	-	1 278	771
Redevances de crédit-bail	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(18 748)	(18 197)	(5 265)
Résultat d'exploitation	(18 748)	(16 919)	(4 494)
Résultat financier	400 484	236 561	157 330
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôt sur les sociétés	(58 143)	(70 742)	(56 515)
Résultat net	323 593	148 901	96 320
<i>Eléments du bilan:</i>			
Actif immobilisé	13 630	13 630	13 630
Actif et passif circulant	(74 184)	(51 061)	(75 320)
Banque et VMP	676	(1 073)	278
Emprunt et dettes financiers	407 429	234 955	206 184
Capitaux propres	347 550	196 451	144 771
dont capital social	15 300	15 300	15 300

### 4 BORDINVEST RIVE DROITE

Les comptes annuels de la SCI BORDINVEST RIVE DROITE de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i>Eléments du compte de résultat:</i>			
Loyers	645 554	666 911	353 279
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	38 257	39 012	20 223
Redevances de crédit-bail	(540 807)	(547 157)	(276 222)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(65 303)	(122 721)	(2 563)
Résultat d'exploitation	77 700	36 045	94 718
Résultat financier	(51)	(157)	11
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	77 650	35 889	94 728
<i>Eléments du bilan:</i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(82 785)	78 261	15 453
Banque et VMP	988	106	616
Emprunt et dettes financiers	160 447	(41 478)	79 659
Capitaux propres	78 650	36 889	95 728
dont capital social	1 000	1 000	1 000



## 5 CREUSINVEST

Les comptes annuels de la SCI CREUSINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	398 957	409 829	214 694
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	110 166	115 218	67 331
Redevances de crédit-bail	(444 523)	(467 664)	(205 231)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(290 081)	(220 460)	(107 866)
Résultat d'exploitation	(225 481)	(163 077)	(31 072)
Résultat financier	(11 346)	(6 455)	(5 372)
Résultat exceptionnel	-	-	5 008
Résultat net	(236 827)	(169 532)	(31 436)
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	118 323	256 558	331 014
Actif et passif circulant	31 132	(138 980)	(123 494)
Banque et VMP	1 684	7 300	2 802
Emprunt et dettes financiers	(386 967)	(293 411)	(240 757)
Capitaux propres	(235 827)	(168 532)	(30 436)
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 6 CREUSINVEST 2

Les comptes annuels de la SCI CREUSINVEST 2 de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	40 434	44 466	24 054
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	13 960	17 796	10 742
Redevances de crédit-bail	(45 178)	(48 661)	(19 474)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(23 287)	(31 834)	(14 401)
Résultat d'exploitation	(14 072)	(18 234)	921
Résultat financier	(1 088)	1 371	83
Résultat exceptionnel	-	-	(1 270)
Résultat net	(15 160)	(16 862)	(266)
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	21 970	13 158	(18 218)
Banque et VMP	1 703	2 094	620
Emprunt et dettes financiers	(37 833)	(31 114)	18 333
Capitaux propres	(14 160)	(15 862)	734
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 7 CLERMINVEST

Les comptes annuels de la SCI CLERMINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	162 014	169 633	86 393
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	10 170	10 651	18 944
Redevances de crédit-bail	(127 894)	(127 894)	(64 002)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(22 087)	(24 685)	(13 149)
Résultat d'exploitation	22 202	27 705	28 187
Résultat financier	503	1 110	529
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	22 706	28 816	28 717
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	6 488	12 068	4 974
Banque et VMP	1 520	926	61
Emprunt et dettes financiers	15 698	16 822	24 682
Capitaux propres	23 706	29 816	29 717
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 8 METZINVEST

Les comptes annuels de la SCI METZINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	182 922	191 856	104 140
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	17 194	16 685	8 876
Redevances de crédit-bail	(131 735)	(142 873)	(63 732)
Dotations aux amortissements	(569)	(569)	(284)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(41 007)	(34 345)	(16 487)
Résultat d'exploitation	26 804	30 754	32 514
Résultat financier	(630)	15 380	3 854
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	26 175	46 135	36 367
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	5 261	4 692	4 408
Actif et passif circulant	(3 108)	10 868	451
Banque et VMP	1 529	451	385
Emprunt et dettes financiers	23 493	31 123	32 123
Capitaux propres	27 175	47 135	37 367
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 9 PERRIERES INVEST

Les comptes annuels de la SCI PERRIERES INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	276 550	306 004	158 098
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	58 569	51 365	42 084
Redevances de crédit-bail	(234 085)	(234 068)	(117 034)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(60 694)	(68 192)	(33 995)
Résultat d'exploitation	40 340	55 110	49 153
Résultat financier	7 645	10 642	4 817
Résultat exceptionnel	(90)	-	(30)
Résultat net	47 895	65 752	53 940
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(48 857)	(103 875)	(122 446)
Banque et VMP	(68 998)	(21 513)	18 666
Emprunt et dettes financiers	166 750	192 140	158 720
Capitaux propres	48 895	66 752	54 940
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 10 CHAMBLINVEST

Les comptes annuels de la SCI CHAMBLINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	404 386	425 508	221 990
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	113 882	104 471	62 265
Redevances de crédit-bail	(313 996)	(313 996)	(156 998)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(128 667)	(143 722)	(81 898)
Résultat d'exploitation	75 604	72 261	45 359
Résultat financier	(202)	12 126	5 651
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	75 402	84 386	51 010
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(174 554)	(251 113)	(236 978)
Banque et VMP	51 766	54 016	1 240
Emprunt et dettes financiers	199 190	282 483	287 747
Capitaux propres	76 402	85 386	52 010
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 11 GAILLINVEST

Les comptes annuels de la SCI GAILLINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	106 015	127 955	73 999
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	98 278	35 218	13 934
Redevances de crédit-bail	(34 637)	(91 790)	(46 655)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(66 250)	(65 508)	(13 447)
Résultat d'exploitation	103 407	5 875	27 831
Résultat financier	(5 498)	3 890	32
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	97 909	9 766	27 863
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	46 716	(2 383)	(26 667)
Banque et VMP	39 095	2 933	8 676
Emprunt et dettes financiers	13 598	10 716	47 355
Capitaux propres	99 409	11 266	29 363
dont capital social	1 500	1 500	1 500

## 12 BLAGNAC ALIZES

Les comptes annuels de la SCI BLAGNAC ALIZES de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	107 079	110 753	58 580
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	16 942	20 976	13 203
Redevances de crédit-bail	-	-	-
Dotations aux amortissements	(44 439)	(44 439)	(22 219)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(28 357)	(33 267)	(18 796)
Résultat d'exploitation	51 225	54 022	30 768
Résultat financier	(39 996)	(37 485)	(17 687)
Résultat exceptionnel	(212)	-	-
Résultat net	11 017	16 537	13 081
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	672 922	628 483	606 264
Actif et passif circulant	(19 253)	(13 287)	16 491
Banque et VMP	26 933	35 362	85
Emprunt et dettes financiers	(668 585)	(633 021)	(608 757)
Capitaux propres	12 017	17 537	14 081
dont capital social	1 000	1 000	1 000

### 13 STUDIO PROD

Les comptes annuels de la SCI STUDIO PROD de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	740 149	779 607	330 000
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	104 379	104 054	51 253
Redevances de crédit-bail	(481 945)	(481 945)	(240 152)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(103 279)	(111 949)	(53 900)
Résultat d'exploitation	259 304	289 768	87 201
Résultat financier	10 506	3 694	(280)
Résultat exceptionnel	16 127	-	-
Résultat net	285 937	293 462	86 921
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	20 875	81 236	(39 798)
Banque et VMP	1 562	39 162	107 931
Emprunt et dettes financiers	264 500	174 063	19 788
Capitaux propres	286 937	294 462	87 921
dont capital social	1 000	1 000	1 000

### 14 PAU INVEST

Les comptes annuels de la SCI PAU INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	206 985	217 440	118 342
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	25 701	27 577	8 988
Redevances de crédit-bail	(170 295)	(169 737)	(84 455)
Dotations aux amortissements	(3 391)	(3 391)	(1 695)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(38 118)	(47 626)	(18 965)
Résultat d'exploitation	20 882	24 262	22 214
Résultat financier	(1 215)	(134)	(172)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	19 667	24 129	22 042
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	33 909	30 518	28 823
Actif et passif circulant	(22 373)	7 854	(29 785)
Banque et VMP	23 327	178	23 112
Emprunt et dettes financiers	(14 197)	(13 422)	893
Capitaux propres	20 667	25 129	23 042
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 15 POITIERS INVEST BUREAUX

Les comptes annuels de la SCI POITIERS INVEST BUREAUX de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	154 574	163 145	87 410
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	8 479	17 084	8 999
Redevances de crédit-bail	(131 484)	(139 917)	(61 692)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(19 164)	(22 155)	(11 217)
Résultat d'exploitation	12 405	18 157	23 501
Résultat financier	1 539	2 164	1 132
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	13 944	20 321	24 632
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(5 750)	11 092	(57 780)
Banque et VMP	1 165	9 898	54 607
Emprunt et dettes financiers	19 529	330	28 805
Capitaux propres	14 944	21 321	25 632
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 16 DINVEST

Les comptes annuels de DINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société DINVEST ne présente pas de déficit fiscal reportable.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	-	-	-
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	-	-	-
Redevances de crédit-bail	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(8 280)	(5 172)	(2 259)
Résultat d'exploitation	(8 280)	(5 172)	(2 259)
Résultat financier	181 529	173 593	109 894
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôt sur les sociétés	(62 143)	(60 540)	(38 078)
Résultat net	111 106	107 882	69 558
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	998	998	998
Actif et passif circulant	(12 691)	712	(10 435)
Banque et VMP	23 157	179	480
Emprunt et dettes financiers	223 569	241 025	221 429
Capitaux propres	235 033	242 915	212 472
dont capital social	10 000	10 000	10 000

## 17 PARIGNE INVEST

Les comptes annuels de la SCI PARIGNE INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	530 671	615 314	334 696
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	107 319	-	19 356
Redevances de crédit-bail	(532 696)	(638 080)	(261 671)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(78 211)	(44 493)	(45 785)
Résultat d'exploitation	27 083	(67 258)	46 596
Résultat financier	10 977	41 156	(29 073)
Résultat exceptionnel	-	-	(5 967)
Résultat net	38 059	(26 102)	11 556
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(145 734)	(82 821)	(173 572)
Banque et VMP	2 479	665	(31 698)
Emprunt et dettes financiers	178 789	57 054	217 826
Capitaux propres	35 534	(25 102)	12 556
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 18 SAINT LO INVEST

Les comptes annuels de la SCI SAINT LO INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	131 329	553 322	297 450
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	124 107	161 537	77 823
Redevances de crédit-bail	(249 492)	(584 419)	(291 653)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(43 882)	(176 953)	(83 522)
Résultat d'exploitation	(37 939)	(46 513)	98
Résultat financier	2 768	1 368	75
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	(35 170)	(45 145)	173
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(101 737)	(171 326)	(137 824)
Banque et VMP	10 886	92 215	27 158
Emprunt et dettes financiers	56 681	(205)	31 524
Capitaux propres	(34 170)	(79 316)	(79 142)
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 19 MELESSINVEST

Les comptes annuels de la SCI MELESSINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	53 327	56 062	28 581
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	10 509	14 584	7 341
Redevances de crédit-bail	(44 750)	(46 968)	(21 406)
Dotations aux amortissements	(1 029)	(1 029)	(515)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(7 639)	(14 895)	(5 406)
Résultat d'exploitation	10 418	7 753	8 596
Résultat financier	(323)	(101)	(392)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	10 095	7 652	8 204
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	9 687	8 657	8 143
Actif et passif circulant	(3 649)	4 022	2 102
Banque et VMP	1 217	197	534
Emprunt et dettes financiers	3 840	(4 224)	(1 575)
Capitaux propres	11 095	8 652	9 204
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 20 GIFINVEST 2

Les comptes annuels de la SCI GIFINVEST 2 de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	69 983	56 293	29 078
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	11 625	9 285	5 159
Redevances de crédit-bail	-	-	-
Dotations aux amortissements	(13 912)	(13 912)	(6 956)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(38 439)	(25 002)	(11 774)
Résultat d'exploitation	29 258	26 664	15 506
Résultat financier	(25 274)	(20 519)	(11 046)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	3 984	6 145	4 461
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	403 947	390 034	383 078
Actif et passif circulant	(19 850)	(27 921)	(47 851)
Banque et VMP	4 567	5 200	4 510
Emprunt et dettes financiers	(383 679)	(360 168)	(334 277)
Capitaux propres	4 984	7 145	5 461
dont capital social	1 000	1 000	1 000



## 21 TOURINVEST

Les comptes annuels de la SCI TOURINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	246 070	260 604	139 669
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	109 137	50 606	30 857
Redevances de crédit-bail	(149 315)	(160 001)	(71 909)
Dotations aux amortissements	(3 965)	(3 965)	(1 982)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(65 246)	(59 259)	(34 004)
Résultat d'exploitation	136 681	87 985	62 632
Résultat financier	5 764	6 327	(508)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	142 445	94 313	62 124
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	32 713	28 748	26 766
Actif et passif circulant	(48 302)	(39 955)	(64 604)
Banque et VMP	1 323	526	900
Emprunt et dettes financiers	157 711	105 993	100 062
Capitaux propres	143 445	95 313	63 124
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 22 BONNEUILINVEST

Les comptes annuels de la SCI BONNEUILINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	69 480	73 185	38 925
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	13 256	13 421	6 744
Redevances de crédit-bail	(40 003)	(42 908)	(19 322)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(19 846)	(22 418)	(10 542)
Résultat d'exploitation	22 887	21 279	15 805
Résultat financier	138	690	949
Résultat exceptionnel	-	866	-
Résultat net	23 025	22 835	16 753
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	4	4	4
Actif et passif circulant	(16 050)	(12 091)	(20 488)
Banque et VMP	12 939	126	566
Emprunt et dettes financiers	(3 410)	28 279	37 671
Capitaux propres	(6 517)	16 318	17 753
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 23 MAGENTAINVEST

Les comptes annuels de la SCI MAGENTAINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	43 366	43 366	23 841
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	3 510	4 846	2 739
Redevances de crédit-bail	(31 824)	(34 022)	(15 386)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(8 360)	(11 544)	(5 133)
Résultat d'exploitation	6 692	2 645	6 061
Résultat financier	(1 425)	(1 554)	(949)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	5 267	1 092	5 112
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	4	4	4
Actif et passif circulant	(6 974)	(867)	(12 809)
Banque et VMP	1 032	570	314
Emprunt et dettes financiers	(34 701)	(39 255)	(21 944)
Capitaux propres	(40 640)	(39 548)	(34 436)
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 24 MONTFERMEILINVEST

Les comptes annuels de la SCI MONTFERMEILINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<i><u>Eléments du compte de résultat:</u></i>			
Loyers	127 172	136 200	71 452
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	18 195	12 195	10 771
Redevances de crédit-bail	(42 794)	(45 857)	(20 746)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(27 444)	(28 548)	(13 978)
Résultat d'exploitation	75 130	73 990	47 499
Résultat financier	2 599	4 996	1 392
Résultat exceptionnel	(4 025)	-	900
Résultat net	73 704	78 986	49 790
<i><u>Eléments du bilan:</u></i>			
Actif immobilisé	4	4	4
Actif et passif circulant	(11 148)	(11 836)	(35 003)
Banque et VMP	4 958	540	7 916
Emprunt et dettes financiers	80 890	91 277	77 873
Capitaux propres	74 704	79 986	50 790
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 25 NOGENTINVEST

Les comptes annuels de la SCI NOGENTINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	43 994	46 329	23 902
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	11 889	9 677	4 481
Redevances de crédit-bail	(30 390)	(32 505)	(14 696)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(22 944)	(17 128)	(7 807)
Résultat d'exploitation	2 548	6 373	5 880
Résultat financier	(1 795)	(1 740)	(713)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	753	4 633	5 166
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	4	4	4
Actif et passif circulant	(15 958)	(14 681)	(18 992)
Banque et VMP	1 442	38	728
Emprunt et dettes financiers	(31 359)	(26 599)	(17 810)
Capitaux propres	(45 871)	(41 237)	(36 071)
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 26 VITROLINVEST

Les comptes annuels de la SCI VITROLINVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	268 705	292 656	177 386
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	99 188	62 028	32 281
Redevances de crédit-bail	(270 028)	(247 011)	(118 434)
Dotations aux amortissements	(6 233)	(6 233)	(3 117)
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(171 169)	(71 107)	(34 133)
Résultat d'exploitation	(79 537)	30 333	53 983
Résultat financier	(14 260)	(17 016)	(7 079)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat net	(93 797)	13 317	46 905
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	43 634	37 401	34 284
Actif et passif circulant	27 872	(45 114)	(23 173)
Banque et VMP	86 691	66 195	331
Emprunt et dettes financiers	(411 808)	(298 775)	(204 831)
Capitaux propres	(253 612)	(240 294)	(193 389)
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 27 CONFORINVEST GUADELOUPE

Les comptes annuels de la SCI CONFORINVEST GUADELOUPE de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	651 788	696 979	359 313
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	71 367	94 103	48 660
Redevances de crédit-bail	(527 482)	(527 482)	(261 703)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(118 586)	(123 286)	(61 550)
Résultat d'exploitation	77 086	140 314	84 721
Résultat financier	(12 921)	(6 301)	(1 797)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôt sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	64 166	134 013	82 924
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(47 111)	6 273	(23 449)
Banque et VMP	1 364	286	556
Emprunt et dettes financiers	(272 490)	(190 784)	(78 407)
Capitaux propres	(318 237)	(184 224)	(101 300)
dont capital social	1 000	1 000	1 000

## 28 CONFORINVEST MARTINIQUE

Les comptes annuels de la SCI CONFORINVEST MARTINIQUE de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	1 242 468	1 277 374	687 148
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	69 663	134 332	71 358
Redevances de crédit-bail	(1 183 901)	(1 180 951)	(589 239)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	(201 696)	(159 136)	(82 914)
Résultat d'exploitation	(73 466)	71 620	86 354
Résultat financier	11 845	19 296	7 587
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôt sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	(61 621)	90 916	93 941

<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	-	0	140 684
Actif et passif circulant	(349 800)	(174 607)	(416 584)
Banque et VMP	501 232	(21 246)	889
Emprunt et dettes financiers	(453 472)	414 728	587 827
Capitaux propres	(302 040)	218 876	312 816
dont capital social	1 000	431 000	431 000

## 29 DOTH INVEST

Les comptes annuels de la SCI DOTH INVEST de 2007, 2008 et des 6 premiers mois 2009 sont synthétisés ci-dessous. La société étant soumise à l'IR, l'imposition des résultats est réalisée chez les associés.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	30/06/2009 6 mois
<u>Eléments du compte de résultat:</u>			
Loyers	758 584	800 777	417 497
Autres produits (hors reprises de provision d'exploitation)	(35 401)	95 636	56 165
Redevances de crédit-bail	(686 951)	(725 711)	(285 956)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Autres charges (et reprises de provision d'exploitation)	90 816	(103 321)	(58 345)
Résultat d'exploitation	127 048	67 381	129 362
Résultat financier	18 422	71 744	(5 045)
Résultat exceptionnel	113 000	-	-
Impôt sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	258 470	139 125	124 317
<u>Eléments du bilan:</u>			
Actif immobilisé	-	-	-
Actif et passif circulant	(101 469)	(31 397)	(86 043)
Banque et VMP	8 305	2 897	536
Emprunt et dettes financiers	370 667	445 128	626 452
Capitaux propres	277 503	416 628	540 945
dont capital social	1 000	1 000	1 000