RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS EN NATURE EFFECTUES PAR LA SOCIETE

IMMOBILIERE ALSACE GAGNY

Tal de COMMERCE de PARIS
20 DEC. 1995
66372

A LA SOCIETE

MAFICOSE

Société Anonyme au Capital de 250.000 F

Siège Social : 46, rue de Courcelles 75008 PARIS

R.C.S. PARIS B 402 635 411

95B13763

FRANCOIS LENORMAND
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
23, Avenue du Général Leclerc
75014 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 11 Décembre 1995, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par la Société IMMOBILIERE ALSACE GAGNY dans le cadre de l'augmentation de capital de votre Société.

I - EXPOSE DE L'OPERATION PROJETEE

SOCIETES CONCERNEES

- **MAFICOSE** est une Société Anonyme au Capital de 250.000 F, dont le Siège Social est situé 46, rue de Courcelles 75008 PARIS. Elle a pour activité la gestion de son portefeuille-titres, activité devant être élargie à la gestion d'un patrimoine immobilier lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire.

- **IMMOBILIERE ALSACE GAGNY** est une Société Anonyme au Capital de 28.500.000 F, dont le Siège Social est situé 9, rue de Téhéran 75008 PARIS. Elle exerce l'activité de marchand de biens.

BUT DE L'OPERATION

L'opération consiste en l'apport d'un bien immobilier dans un but de regroupement et de rationalisation.

Cet apport sera rémunéré par une augmentation de capital.

PROPRIETE, JOUISSANCE ET CONDITIONS

Votre Société sera propriétaire du bien et en aura la jouissance à compter de la réalisation effective de l'apport, c'est-à-dire lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décidera l'opération.

II - DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

Les apports sont constitués par les lots 1 et 311 dépendant d'un immeuble bâti sur terrain propre, situé au 4 rue d'Alsace Lorraine à GAGNY 93220, d'une superficie totale de 22.360 m2, cadastré CH, lesdits lots constituant des locaux non occupés, à usage d'entrepôt et de bureaux. Aux termes du traité d'apport, ces biens ont été évalués à 21.000.000 F.

Cette valeur a été déterminée, d'une part par référence à des biens similaires ayant fait l'objet de transactions récentes et, d'autre part, par la méthode de capitalisation des loyers. Cette dernière méthode donnant une valeur légèrement supérieure, il a été retenu le montant de 21.000.000 F dans un esprit de prudence.

III - VERIFICATIONS EFFECTUEES

Dans le cadre d'un examen limité, j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la réalité des apports et la valeur qui leur a été attribuée.

Les méthodes retenues : comparaison avec des transactions récentes portant sur des biens similaires et capitalisation des loyers, m'apparaissent appropriées pour évaluer les apports. La valeur retenue dans le cadre de cette deuxième méthode conduit à une valeur supérieure ramenée à 21.000.000 F dans un souci de prudence.

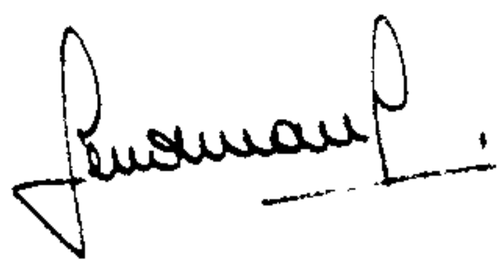
IV - CONCLUSION

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 21.000.000 F.

La valeur globale des apports correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre, augmentée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 19 Décembre 1995

Le Commissaire aux Apports



F. LENORMAND