RCS : NANTES
Code greffe : 4401

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de NANTES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 D 00776
Numéro SIREN : 753 169 747
Nom ou dénomination : SCI VERTOU

Ce dépôt a été enregistré le 27/01/2016 sous le numéro de dépôt 1141

SCI VERTOU
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Siège social : 5 chemin de la Justice 44300 Nantes
753 169 747 R.C.S. Nantes

(la "**Société**")

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 31 DECEMBRE 2015

L'an 2015, le 31 décembre,

la soussignée :

Funécap Holding, société par actions simplifiée dont le siège social est 63, rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 524 716 610,

représentée par son président, la société Funécap Investissement, elle-même représentée par son directeur général Velluzco SAS, elle-même représentée par son président, Monsieur Thierry Gisserot

agissant en qualité d'associé unique, propriétaire de la totalité des 100 parts sociales de la Société,

après avoir pris connaissance :

(i) des documents suivants :

- du contrat d'apport de parts sociales de la Société conclu le 17 décembre 2015 entre Funécap Topco et Funécap Holding ;
- du contrat d'apport de parts sociales de la Société conclu le 18 décembre 2015 entre Funécap Holding et Funimmo ;
- du projet d'acte de cession d'une part sociale de la Société à la société Funécap IDF ;
- du texte des projets des décisions et
- un exemplaire des statuts de la Société ;

(ii) de l'ordre du jour proposé ci-après reproduit :

- modification des articles 6 ("Apports") et 7 ("Capital social") des statuts, suite à la réalisation de l'apport des parts sociales de la Société à Funécap Holding ;
- agrément de nouveaux associés et
- pouvoirs pour les formalités légales ;

a pris les décisions suivantes conformément aux dispositions du paragraphe 6 de l'article 16 des statuts :

PREMIERE DECISION

(Modification des articles 6 ("Apports") et 7 ("Capital social") des statuts, suite à la réalisation de l'apport des parts sociales de la Société à Funécap Holding)

L'associé unique, après avoir pris connaissance du contrat d'apport de parts sociales aux termes duquel la société Funécap Topco a apporté la totalité des 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99, de la Société lui appartenant à la société Funécap Holding (l'"**Apport**"),

après avoir pris acte que l'Apport a été réalisé ce jour,

décide de modifier les dispositions des articles 6 ("Apports") et 7 ("Capital Social") des statuts comme suit :

"**Article 6 - Apports**

Ajout du paragraphe suivant :

Aux termes d'un contrat d'apport de titres en date du 17 décembre 2015, Funécap Topco a fait apport de la totalité des 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99, de la société lui appartenant à Funécap Holding."

"**Article 7 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de CENT EURO (100) euros.

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de UN (1) euro de nominal chacune, attribuées en totalité à la société Funécap Holding (524 716 610 R.C.S. Paris)."

DEUXIEME DECISION

(Agrément de nouveaux associés)

L'associé unique,

connaissance prise :

(i) du contrat d'apport de titres aux termes duquel la société Funécap Holding entend apporter les 99 parts sociales lui appartenant dans la Société à la société Funimmo, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est 63, rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 752 125 609,

et

(ii) du projet d'acte de cession d'une part sociale aux termes duquel la société Funécap Holding céderait la part sociale numérotée 100 lui appartenant dans la Société à la société Funécap IDF, société par actions simplifiée au capital de 6.991.744 euros, dont le siège social est 50 boulevard Edgard Quinet, 75014 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 753 216 704,

agréée expressément, conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts de la Société,

(i) la société Funimmo en qualité de nouvel associé de la Société, sous réserve de la réalisation définitive de l'apport des 99 parts sociales de la Société,

et

(ii) la société Funécap IDF en qualité de nouvel associé de la Société, sous réserve de la réalisation définitive de la cession d'une part sociale de la Société.

TROISIEME DECISION

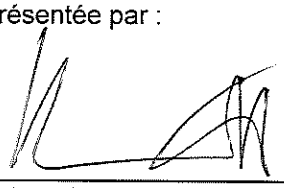
(Pouvoirs pour les formalités légales)

L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie certifiée conforme du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de publicité.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée et le présent procès-verbal signé par le représentant de l'associé unique.

FUNECAP HOLDING
représentée par :



Funécap Investissement,
elle-même représentée par son directeur général
Velluzco SAS
elle-même représentée par son président,
Monsieur Thierry Gisserot

SCI VERTOU
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Siège social : 5 chemin de la Justice 44300 Nantes
753 169 747 R.C.S. Nantes

(la "**Société**")

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DES ASSOCIES
DU 31 DECEMBRE 2015

L'an 2015, le 31 décembre,

les soussignées :

Funimmo,
société par actions simplifiée, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 752 125 609,

représentée par son président, Funécap Topco, elle-même représentée par son président, Funécap Investissement, elle-même représentée par son directeur général, Velluzco SAS, elle-même représentée par son président, Monsieur Thierry Gisserot,

Funécap IDF
société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 50 boulevard Edgard Quinet, 75014 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 753 216 704,

représentée par Monsieur Thierry Gisserot, dûment habilité,

agissant en qualité de seuls associés, propriétaires de la totalité des 100 parts sociales de la Société,

après avoir pris connaissance :

(i) des documents suivants :

- du contrat d'apport de parts sociales de la Société conclu le 18 décembre 2015 entre Funécap Holding et Funimmo ;
- de l'acte de cession d'une part sociale conclu le 31 décembre 2015 entre Funécap Holding et Funécap IDF ;
- le texte des projets des décisions et
- un exemplaire des statuts de la Société ;

(ii) de l'ordre du jour proposé ci-après reproduit :

- modification des articles 6 ("Apports") et 7 ("Capital social") des statuts, suite à la réalisation de l'apport de 99 parts sociales et de la cession d'une part sociale de la Société ;
- pouvoirs pour les formalités légales ;

ont pris les décisions suivantes conformément aux dispositions du paragraphe 6 de l'article 16 des statuts :

PREMIERE DECISION

(Modification des articles 6 ("Apports") et 7 ("Capital social") des statuts, suite à la réalisation de l'apport de 99 parts sociales et de la cession d'une part sociale)

Les associés, après avoir pris connaissance

- du contrat d'apport de parts sociales aux termes duquel la société Funécap Holding a fait apport de 99 parts sociales de la Société lui appartenant à la société Funimmo ;

- de l'acte de cession de part sociale aux termes duquel la société Funécap Holding a cédé 1 part sociale de la Société à la société Funécap IDF ;

décident de modifier les dispositions des articles 6 ("Apports") et 7 ("Capital Social") des statuts comme suit :

"**Article 6 - Apports**

Ajout des paragraphes suivants :

Aux termes d'un contrat d'apport de titres en date du 18 décembre 2015, Funécap Holding a fait apport de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99, de la société lui appartenant à Funimmo.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 décembre 2015, Funécap Holding a cédé une part sociale, numérotée 100, de la société lui appartenant à Funécap IDF".

"**Article 7 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de cent (100) euros.

Il est divisé en cent (100) parts sociales de un (1) euro de nominal chacune, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

- A la société Funimmo (752 125 609 R.C.S. Paris)
à concurrence de quatre-vingt-dix-neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99
en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 99 parts

- A la société Funécap IDF (753 216 704 R.C.S. Paris)
à concurrence d' une part sociale, numérotée 100
en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 1 part

Total égal au nombre de parts composant
le capital social : CENT PARTS SOCIALES, ci.....100 parts

Cette décision est adoptée à l'unanimité

DEUXIEME DECISION

(Pouvoirs pour les formalités légales)

Les associés donnent tous pouvoirs au porteur d'une copie certifiée conforme du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de publicité.

Cette décision est adoptée à l'unanimité

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée et le présent procès-verbal signé par les représentants des associés.

FUNIMMO
représentée par :

son président Funécap Topco,
elle-même représentée par son président Funécap Investissement,
elle-même représentée par son directeur général Velluzco SAS
elle-même représentée par son président, Monsieur Thierry Gisserot

FUNECAP IDF
représentée par :

Monsieur Thierry Gisserot

Enregistré à : S I E 8 EME EUROPE-ROME POLE ENREGISTREMENT
Le 22/01/2016 Bordereau n°2016/223 Case n°38 Ext 749
Enregistrement : 120 € Pénalités :
Total liquidé : cent vingt euros
Montant reçu : cent vingt euros
L'Agent des impôts

FUNECAP HOLDING
(Cédant)

et

FUNECAP IDF
(Cessionnaire)

CESSION D'UNE PART SOCIALE DE LA SOCIETE SCI VERTOU

---

31 décembre 2015

CESSION D'UNE PART SOCIALE

ENTRE :

Funécap Holding,
société par actions simplifiée
dont le siège social est 63, rue Pierre Charron, 75008 Paris,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 524 716 610,

représentée par son président, la société Funécap Investissement, elle représentée par son directeur général Velluzco SAS, elle-même représentée par son président, Monsieur Thierry Gisserot

(Ci-après dénommée le "**Cédant**")

De première part

ET :

Funécap IDF
société par actions simplifiée
dont le siège social est situé 50 boulevard Edgard Quinet, 75014 Paris,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 753 216 704

représentée par Monsieur Thierry Gisserot, dûment habilité,

(Ci-après dénommée le "**Cessionnaire**")

De deuxième part

(Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après collectivement dénommés les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**")

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Le Cédant détient en pleine propriété la totalité des 100 parts sociales composant le capital de la société **SCI VERTOU**, une société civile immobilière au capital de 100 euros dont le siège social est 5 chemin de la Justice 44300 Nantes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 753 169 747, (ci-après la "**Société**").

B. Le Cédant souhaite céder au Cessionnaire et le Cessionnaire souhaite acquérir une (1) part, numérotée 100,(ci-après la "**Part**") qu'il détient dans la Société aux termes et conditions du présent contrat (ci-après le "**Contrat**").

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Cession

Par les présentes, le Cédant cède et transporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire qui accepte, la pleine propriété de la Part.

2. Conditions de la cession

La Part cédée deviendra la propriété du Cessionnaire à dater de ce jour. Celui-ci recevra seul la fraction des bénéfices de l'exercice en cours attachée à la Part. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations liés à la Part cédée.

3. Prix – Modalité de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant pour prix, la somme de deux mille trois cent quatre-vingt-onze euros et vingt-trois centimes (2.391,23 euros), que le Cédant reconnaît avoir reçu du Cessionnaire et à qui il en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

4. Opposabilité à la Société

La présente cession sera rendue opposable par sa signification à la Société par voie d'huissier, conformément à l'article 1690 du Code civil.

5. Déclaration pour l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant déclare et atteste que :

- la Part, objet de la présente cession, a été créée en vue de rémunérer un apport effectué à la Société ;
- la présente cession n'entraîne pas la dissolution de la Société ;
- la Société est une société à prépondérance immobilière au sens des dispositions de l'article 726 I-2° du Code Général des Impôts.

6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original enregistré de la présente en vue de remplir les formalités de publicité prescrites par la loi.

7. Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire pour les frais et droits se rattachant à la cession de la Part qui lui a été consentie et par la Société, en ce qui concerne les frais et droits afférents à la modification des statuts.

Fait en cinq (5) exemplaires originaux,

A Paris
Le 31 décembre 2015

Le Cédant
FUNECAP HOLDING
représentée par :

Lu et approuvé - Bon pour cession de une (1) part sociale

Funécap Investissement,
elle représentée par son directeur général
Velluzco SAS
elle-même représentée par son président,
Monsieur Thierry Gisserot

Signatures précédées de la mention manuscrite :
"*Lu et approuvé. Bon pour cession d'une (1) part sociale*"

Le Cessionnaire
FUNECAP IDF
représentée par :

Lu et approuvé - Bon pour acceptation de la cession

Monsieur Thierry Gisserot

Signature précédée de la mention manuscrite :
"*Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession*"

TRAITE D'APPORT EN NATURE

entre

Funécap Topco SAS

(en qualité d'Apporteur)

et

Funécap Holding SAS

(en qualité de Bénéficiaire)

Sylvain LANGLOIS
Agent Administratif principal
des Finances publiques

Enregistré à : S I E 8 EME EUROPE-ROME POLE ENREGISTREMENT
Le 22/01/2016 Bordereau n°2016/223 Case n°28 Ext 739
Enregistrement : 125 € Pénalités :
Total liquidé : cent vingt-cinq euros
Montant reçu : cent vingt-cinq euros
L'Agent des impôts

17 décembre 2015

DLA PIPER

TRAITE D'APPORT EN NATURE

Le présent traité d'apport en nature (le « **Traité** ») est conclu le 17 décembre 2015,

ENTRE :

1. **Funécap Topco**, société par actions simplifiée au capital social de 34.058.937 euros dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 533 665 287 (l'« **Apporteur** ») représentée par son président, Funecap Investissement, elle-même représentée par son président, Ophrys Partners SAS, elle-même représentée par son président, Monsieur Xavier Thoumieux ;

ET :

2. **Funécap Holding**, société par actions simplifiée au capital social de 86.575.284 euros, dont le siège social est sis 63 rue Pierre Charron, 75008, Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 524 716 610 (le « **Bénéficiaire** »), représentée par son président Funécap Investissement, elle-même représentée par son président, Ophrys Partners SAS, elle-même représentée par son président Monsieur Xavier Thoumieux ;

   l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après dénommés, collectivement, les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** ».

EXPOSE PREALABLE

A. Dans le cadre d'une réorganisation de l'organigramme juridique du groupe Funécap, dont l'Apporteur est la société faîtière, l'Apporteur a manifesté son intention d'apporter au Bénéficiaire l'intégralité des parts sociales qu'il détient dans les sociétés civiles immobilières : SCI de la Boucle, SCI Nephytis, SCI du Paradis, SCI J.M.B., SCI Nantes Justice, SCI Vertou, SCI Funécap Valence, SCI Funécap Reims, SCI Azur, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet.

B. Le Bénéficiaire a souhaité recevoir cet apport en rémunération duquel l'Apporteur recevra, dans les conditions prévues au Traité, des actions ordinaires, soit des actions de catégorie B, émises à la valeur nominale, soit 1 euro, par le Bénéficiaire.

C. Il est envisagé que l'Apport (tel que ce terme est défini à l'Article 2.1 ci-dessous) soit réalisé au plus tard le 31 décembre 2015.

1. Définitions et règles d'interprétation

1.1 Définitions

Certains termes fréquemment utilisés aux présentes sont définis ci-après. D'autres le sont dans le contexte de l'exposé ou d'un article particulier.

« **Actions Emises** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.
« **Apporteur** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.

« **Apport** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.1.
« **Apport Majoritaire** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.2 a)
« **Apport SCI de la Boucle** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.2 a)
« **Bénéficiaire** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.
« **Date de Réalisation** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.
« **Partie(s)** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.
« **Parts Apportées** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.1.
« **Règlement** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.2 a).
« **SCI Antibes** »	désigne la SCI Antibes, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 800 005 688.
« **SCI Azur** »	désigne la SCI Azur, société civile immobilière au capital de 5.000 euros, dont le siège social est 603 avenue André Ampère, ZAC de Chamlys, 77190 Dammarie-les-Lys, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro 500 593 017.
« **SCI Bordeaux-Douet** »	désigne la SCI Bordeaux-Douet, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 801 495 417.
« **SCI de la Boucle** »	désigne la SCI de la Boucle, société civile immobilière au capital de 2.000 euros, dont le siège social est 36 chemin du Malvernois, 39380 Mont-sous-Vaudrey, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 530 410 869.
« **SCI Funécap Reims** »	désigne la SCI Funécap Reims, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 788 436 723.
« **SCI Funécap Valence** »	désigne la SCI Funécap Valence, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 535 004 535.
« **SCI J.M.B.** »	désigne la SCI J.M.B., société civile immobilière au capital de 9.146,94 euros, dont le siège social est 39380 Mont-sous-Vaudrey, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 320 851 058.
« **SCI Liévin** »	désigne la SCI Liévin, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous

le numéro 800 014 482.

« **SCI Nantes Justice** » désigne la SCI Nantes Justice, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 5 chemin de la Justice, 44300 Nantes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 753 180 371.

« **SCI Nephytis** » désigne la SCI Nephytis, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros, dont le siège social est route de Genève, 39380 Mont-sous-Vaudrey, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 408 780 328.

« **SCI du Paradis** » désigne la SCI du Paradis, société civile immobilière au capital de 2.000 euros, dont le siège social est 10 avenue Georges Pompidou, 39100 Dole, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 489 087 114.

« **SCI Vertou** » désigne la SCI Vertou, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 5 chemin de la Justice, 44300 Nantes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 753 169 747.

« **Sociétés** » désigne, collectivement, les sociétés SCI de la Boucle, SCI Nephytis, SCI du Paradis, SCI J.M.B., SCI Nantes-Justice, SCI Vertou, SCI Funécap Valence, SCI Funécap Reims, SCI Azur, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet.

« **Traité** » a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.

1.2 Règles d'interprétation

a) Toute référence faite sans autre précision aux Préambule, Articles, et Paragraphes s'entendent des Préambule, Articles, et Paragraphes du Traité.

b) Les termes définis au Traité s'entendent, aux fins de sa compréhension, de son interprétation ou de la mise en œuvre de ses stipulations, au mode singulier et au mode pluriel.

c) Les titres utilisés dans le Traité n'y ont été insérés que pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

d) L'usage dans le Traité du terme « notamment » implique que l'énumération ou l'illustration qui le suit n'est en rien limitative ou exhaustive.

e) Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile seront de plein droit applicables.

f) À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Traité.

g) À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une convention et/ou à un contrat s'entend de ladite convention et/ou dudit contrat tel qu'il aura pu être valablement complété et/ou amendé postérieurement à sa date de signature.

2. Apport

2.1 Description de l'Apport

L'Apporteur apporte (l'« **Apport** ») au Bénéficiaire, ce que ce dernier accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et les garanties stipulées au Traité, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 4 ci-après :

- 1 part de 10 euros de valeur nominale émise par la SCI de la Boucle, soit 0,5% du capital social et des droits de vote de SCI de la Boucle (la « **Part Apportée SCI de la Boucle** »);
- 4.000 parts sociales émises par la SCI Nephytis, soit 50% du capital social et des droits de vote de SCI Nephytis (les « **Parts Apportées SCI Nephytis** ») ;
- 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale émises par la SCI du Paradis, soit 50% du capital social et des droits de vote de SCI du Paradis (les « **Parts Apportées SCI du Paradis** ») ;
- 300 parts sociales émises par la SCI J.M.B., soit 50% du capital social et des droits de vote de SCI J.M.B. (les « **Parts Apportées SCI J.M.B.** ») ;
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Nantes Justice, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Nantes Justice (les « **Parts Apportées SCI Nantes Justice** ») ;
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Vertou, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Vertou (les « **Parts Apportées SCI Vertou** ») ;
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Funécap Valence, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Funécap Valence (les « **Parts Apportées SCI Funécap Valence** ») ;
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Funécap Reims, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Funécap Reims (les « **Parts Apportées SCI Funécap Reims** ») ;
- 4.999 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Azur, soit 99,98% du capital social et des droits de vote de SCI Azur (les « **Parts Apportées SCI Azur**») ;
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Antibes, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Antibes (les « **Parts Apportées SCI Antibes** »);
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Liévin, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Liévin (les « **Parts Apportées SCI Liévin**») et
- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Bordeaux-Douet, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Bordeaux-Douet (les « **Parts Apportées SCI Bordeaux-Douet** ») ;

ensemble, les « **Parts Apportées** », étant précisé que l'Apport est exclusif de tout passif et qu'il est consenti et accepté aux clauses et conditions et pour la rémunération stipulées ci-après.

2.2 Evaluation de l'Apport

a) Concernant les Parts Apportées SCI Nephytis, SCI du Paradis, SCI J.M.B., SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet : s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun portant sur des parts sociales représentatives d'un contrôle, les apports sont évalués à leur valeur comptable dans les livres de l'Apporteur conformément aux dispositions de l'article 743-1 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 (« **Règlement** »).

b) Concernant les Parts Apportées SCI Vertou, SCI Funécap Reims et SCI Azur : s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun portant sur des parts sociales représentatives d'un contrôle, les apports devraient être évalués à leur valeur comptable dans les livres de l'Apporteur conformément aux dispositions de l'article 743-1 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 (« **Règlement** »).

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, et dans la mesure où la valeur nette comptable de l'Apport sera insuffisant pour permettre la libération du capital, les apports sont évalué à leur valeur réelle conformément au Règlement.

(les apports visés aux points a) et b) ci-dessus étant désignés l'« **Apport Majoritaire** »)

c) Concernant la Part Apportée SCI de la Boucle (l'« **Apport SCI de la Boucle** ») : s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun mais portant sur une part non représentative d'un contrôle, cet apport est exclu du champ d'application du Règlement et devra être évalué comme un échange à la valeur vénale conformément aux dispositions de l'article 740-1 du Règlement.

Ainsi, les Parties conviennent que l'Apport des Parts Apportées sera réalisé sur la base d'une valorisation de :

- 700 euros pour la Part Apport SCI de la Boucle ;
- 37,75 euros par Part Apportée SCI Nephytis, soit une valeur globale de 151.000 euros ;
- 60 euros par Part Apportée SCI du Paradis, soit une valeur globale de 6.000 euros ;
- 753,33 euros par Part Apportée SCI J.M.B., doit une valeur globale de 226.000 euros ;
- un euro par Part Apportée SCI Nantes Justice, soit une valeur globale de 99 euros ;
- 2.391,23 euros par Part Apportée SCI Vertou, soit une valeur globale de 236.731,77 euros;
- un euro par Part Apportée SCI Funécap Valence, soit une valeur globale de 99 euros ;
- 1.575,26 euros par Part Apportée SCI Funécap Reims, soit une valeur globale de 155.950,74 euros ;
- 48,38 euros, ce chiffre ayant été arrondi à deux chiffres derrière la virgule, par Part Apportée SCI Azur, soit une valeur globale de 241.874,61 euros ;

- un euro par Part Apportée SCI Antibes, soit une valeur globale de 99 euros ;

- un euro par Part Apportée SCI Liévin, soit une valeur globale de 99 euros et

- un euro par Part Apportée SCI Bordeaux-Douet, soit une valeur globale de 99 euros ;

soit une valeur globale de l'Apport de 1.018.752,12 euros.

d) Conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'Apport sera, préalablement à sa réalisation définitive, soumis à l'appréciation d'un commissaire aux apports ayant pour mission :

(i) d'apprécier la valeur de l'Apport ; et

(ii) d'établir, à l'attention de l'associé unique du Bénéficiaire, le rapport requis au titre de l'Apport afin d'indiquer la méthode adoptée pour l'évaluation de cet Apport et les raisons pour lesquelles cette méthode a été retenue et d'affirmer que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des Actions Emises.

À ce titre, les Parties reconnaissent que Monsieur Mohcine Benkirane du cabinet Cailliau Dedouit et Associés, a été désigné en qualité de commissaire aux apports par décision de l'associé unique du Bénéficiaire en date du 16 novembre 2015.

e) Le rapport qui sera établi par le commissaire aux apports fera l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de Paris ainsi qu'au siège du Bénéficiaire avant la date des décisions de l'associé unique du Bénéficiaire appelé à statuer sur l'Apport et sur l'émission corrélative des Actions Emises.

3. Rémunération de l'Apport

a) En rémunération et représentation de l'Apport, et suite aux rapports d'échange déterminés selon les méthodes décrites en Annexe 3 a), les Parties conviennent qu'il sera attribué à l'Apporteur :

- 700 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération de la Part Apportée SCI de la Boucle ;

- 151.000 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Nephytis ;

- 6.000 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI du Paradis;

- 226.000 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI J.M.B. ;

- 99 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées Nantes Justice ;

- 236.731 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Vertou ;

- 99 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Funécap Valence ;

- 155.950 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Funécap Reims ;

- 241.874 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Azur ;

- 99 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Antibes ;

- 99 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Liévin et

- 99 actions de catégorie B d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Bordeaux-Douet

soit un nombre total de 1.018.750 actions nouvelle (ensemble, les « **Actions Emises** »).

b) Chaque Action Emise sera négociable dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital et donnera droit à une part des bénéfices, des réserves ou de l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie sociale ou en cas de liquidation du Bénéficiaire, telle que déterminée par application des statuts du Bénéficiaire. Les Actions Emises seront soumises à toutes les stipulations des statuts du Bénéficiaire.

c) Il sera en outre procédé au paiement à l'Apporteur d'une soulte d'un montant global de 2,12 euros.

4. Conditions de réalisation de l'Apport

L'Apport ne deviendra définitif que sous réserve de :

a) l'agrément préalable du Bénéficiaire en qualité d'associé des sociétés SCI de la Boucle, SCI Nephytis, SCI du Paradis, SCI J.M.B et SCI Azur par les associés de ces sociétés ;

b) l'établissement par Monsieur Mohcine Benkirane du rapport visé à l'Article 2.2 c) ci-dessus ;

c) l'approbation définitive de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération par l'associé unique du Bénéficiaire ; et

d) la réalisation définitive de l'émission par le Bénéficiaire des Actions Emises.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour que l'Apport soit réalisé au plus tard le 31 décembre 2015 (la « **Date de Réalisation** »), sous réserve que les conditions suspensives aient été réalisées ou soient satisfaites à cette date. À défaut de satisfaction des conditions suspensives au plus tard à la Date de Réalisation, le Traité sera considéré de plein droit comme caduc, sans formalité ni indemnité de part et d'autre, sauf prorogation de ce délai par écrit des Parties.

5. Propriété et jouissance des Parts Apportées

a) Le Bénéficiaire sera propriétaire et entrera en possession des Parts Apportées à la Date de

Réalisation sous réserve que les conditions suspensives stipulées à Article 4 ci-dessus soient réalisées ou satisfaites ou, à défaut, à la date à laquelle elles le seront.

b) A compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire exercera seul toutes les prérogatives attachées aux Parts Apportées.

c) L'Apporteur devra, à première réquisition du Bénéficiaire et sous réserve, le cas échéant, de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 4, concourir à l'établissement de tous les actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs du Traité et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires pour faire opérer la transmission régulière des Parts Apportées et les rendre opposables aux Sociétés.

d) Le Bénéficiaire fera effectuer, si nécessaire, avec l'entier concours de l'Apporteur et à la première demande du Bénéficiaire faite par tout moyen, les formalités nécessaires en vue de rendre opposable l'Apport aux Sociétés et aux tiers.

e) Jusqu'à la Date de Réalisation, l'Apporteur continuera à exercer toutes les prérogatives attachées aux Parts Apportées qu'il détient.

6. Déclarations et garanties de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire que :

a) les Parts Apportées sont sa propriété légitime, qu'elles seront de libre disposition et ne seront grevés d'aucune inscription, notamment de nantissement, gage ou sûreté, à la Date de Réalisation ;

b) les Parts Apportées sont entièrement libérées, non amorties et non remboursées ;

c) l'Apport n'est soumis à aucune restriction ou autorisation, autres que celles visées à l'Article 4. a).

7. Déclarations des Parties

Chaque Partie déclare, chacune en ce qui la concerne, que :

a) elle a la capacité et le pouvoir de signer le Traité et d'en exécuter les obligations qu'elle met respectivement à sa charge ;

b) le Traité est un engagement valable qui lui est pleinement opposable conformément à ses termes respectifs ; et

c) la signature et l'exécution du Traité et les obligations qui en résultent ne constituent en aucune façon, un manquement ni aux textes légaux ou réglementaires qui lui sont applicables, ni à un quelconque engagement auquel elle pourrait être tenue à l'égard de tiers.

8. Régime fiscal de l'Apport

Le présent Traité prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation.

L'Apporteur et le Bénéficiaire, par l'intermédiaire de leurs représentants, s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir et le paiement de tout impôt et toutes taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport, conformément à ce qui

est indiqué ci-après.

8.1 S'agissant de l'Apport Majoritaire

a) L'Apport Majoritaire est assimilé à une branche complète d'activité dans la mesure où :

- il porte sur plus des 50% des titres de la société dont les titres sont apportés ;

- ou il confère au Bénéficiaire la détention directe de plus de 30% des droits de vote de la société dont les titres sont apportés lorsqu' aucun autre associé ne détient, directement ou indirectement, une fraction de droits de vote supérieure ;

- ou il confère au Bénéficiaire qui détient d'ores et déjà plus de 30% des droits de vote de la société dont les titres sont apportés, la fraction des droits de vote la plus élevée.

b) Les Parties déclarent que l'Apport Majoritaire sera placé sous le régime fiscal prévu par l'article 210 B du Code Général des Impôts.

c) En conséquence, les Parties s'engagent à respecter l'ensemble des prescriptions visées à l'article 210 B du Code Général des Impôts.

d) L'Apporteur prend l'ensemble des engagements prévus par l'article 210 B du Code Général des Impôts, et s'engage notamment à :

(i) conserver pendant trois ans les Actions Emises en rémunération de l'Apport Majoritaire ;

(ii) calculer ultérieurement les plus-values de cession de ces titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de fiscal, dans ses propres écritures.

e) Le Bénéficiaire s'engage à respecter les obligations imposées aux sociétés absorbantes par l'article 210 A, 3 du Code Général des Impôts en tant qu'elles se rapportent à la branche complète d'activité apportée :

(i) reprendre à son passif les provisions dont l'imposition aurait été différée se rapportant à la branche apportée ;

(ii) se substituer à l'Apporteur pour la réintégration des plus-values et résultats se rapportant à la branche apportée dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;

(iii) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur ;

(iv) réintégrer dans son bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées par l'article 210 A du Code Général des Impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport de ses biens amortissables, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de la cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de réintégration;

(v) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de l'Apport Majoritaire le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'Apporteur.

En outre, les Parties s'engagent à joindre à leur déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'Administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans l'Apport Majoritaire, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I et à l'article 38 quindecïes de l'annexe III au Code Général des Impôts.

Enfin, le Bénéficiaire inscrira, s'il y a lieu, les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables compris dans l'Apport Majoritaire, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code Général des Impôts.

Plus généralement, le Bénéficiaire s'engage à reprendre tous les engagements souscrits par l'Apporteur à l'occasion de la réalisation par ce dernier d'opérations antérieures à l'Apport Majoritaire (apport partiel d'actifs, apport de titres, fusion, scission, etc.) et concernant les biens compris dans l'Apport Majoritaire.

La cession des titres reçus en rémunération de l'Apport Majoritaire constituerait une rupture des engagements pris au (c) ci-dessus et entraînerait la remise en cause, de manière rétroactive, de l'application du régime de faveur de l'article 210 B du Code Général des Impôts. Le cas échéant, les Parties s'engagent à en tirer toutes les conséquences.

f) L'Apporteur et le Bénéficiaire, tous les deux sujets à l'impôt sur les sociétés, déclarent que l'Apport Majoritaire formant une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 210 B du Code Général des Impôts respecte les dispositions de l'article 301 E de l'Annexe II au Code Général des Impôts.

En conséquence, au terme des articles 816 et 817 du Code Général des Impôts, chaque Apport Majoritaire sera sujet à un droit d'enregistrement fixe de 500 euros dans la mesure où le capital social du Bénéficiaire excède 225.000 euros.

8.2 S'agissant de l'Apport SCI de la Boucle

a) L'Apport SCI de la Boucle n'est pas assimilé à une branche complète d'activité.

b) Les Parties déclarent que l'Apport SCI de la Boucle sera placé sous le régime fiscal de droit commun. En conséquence les Parties s'engagent à acquitter l'ensemble des impositions liées à l'Apport SCI de la Boucle.

c) Au terme de l'article 810 I du Code Général des Impôts, l'Apport SCI de la Boucle relèvera du droit d'enregistrement fixe de 500 euros dès lors que le capital social du Bénéficiaire excède 225.000 euros.



9. Pouvoirs – frais – élection de domicile

9.1 Pouvoirs

Pour faire dépôt, publication, signification, notification et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent Traité.

9.2 Frais et droits d'enregistrement

Les frais et droits d'enregistrement des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Bénéficiaire.

9.3 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les soussignés, ès qualités, font élection de domicile aux adresses figurant en en-tête des présentes.

10. Loi applicable – litiges

10.1 Loi applicable

Le Traité est soumis et sera interprété conformément au droit français.

10.2 Litiges

Tous les litiges relatifs au Traité (notamment à sa signature, sa validité, son exécution, son interprétation, sa résiliation et ses obligations postérieures à la résiliation) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

Fait à Paris, en quinze (15) exemplaires originaux, dont un (1) pour les besoins de l'enregistrement, à la date mentionnée en en-tête des présentes.

L'Apporteur

Funécap Topco
représentée par : Funécap Investissement
elle-même représentée par : Ophrys Partners SAS
elle-même représentée par : Monsieur Xavier Thoumieux

Le Bénéficiaire

Funécap Holding
représentée par : Funécap Investissement
elle-même représentée par : Ophrys Partners SAS
elle-même représentée par : Monsieur Xavier Thoumieux

Annexe 3 a)

Rapports d'échange

La rémunération de l'Apport est fondée sur la valeur réelle des Société.

1. Valeur réelle des Sociétés

a) SCI Nephytis, SCI du Paradis, SCI J.M.B., SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet

Dans le cadre de l'Apport Majoritaire, il a été procédé à une évaluation de SCI Nephytis, SCI du Paradis, SCI J.M.B., SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet selon la méthode de l'actif net réévalué.

La méthode de l'actif net réévalué consiste à valoriser les fonds propres d'une société sur la base de l'actif net comptable réévalué de la valeur de marché de ses actifs et de ses passifs.

Ces sociétés étant constituées sous la forme de société civile immobilière, cette approche est particulièrement adaptée dans la mesure où l'actif net réévalué tient compte de la valeur de marché des actifs immobiliers qui constituent la quasi-totalité de leur patrimoine respectif.

Toutefois, il a été décidé que la valeur réelle de ces sociétés correspond à leur valeur nette comptable dans les livres de l'Apporteur dans la mesure où leur valeur nette est inférieure à la valeur réelle.

b) Valeur réelle de SCI Vertou, SCI Funécap Reims et SCI Azur

Il a été procédé à une évaluation de SCI Vertou, SCI Funécap Reims et SCI Azur selon la méthode de l'actif net réévalué.

La méthode de l'actif net réévalué consiste à valoriser les fonds propres d'une société sur la base de l'actif net comptable réévalué de la valeur de marché de ses actifs et de ses passifs.

Ces sociétés étant constituées sous la forme de société civile immobilière, cette approche est particulièrement adaptée dans la mesure où l'actif net réévalué tient compte de la valeur de marché des actifs immobiliers qui constituent la quasi-totalité de leur patrimoine respectif.

c) Valeur réelle de SCI de la Boucle

L'Apport SCI de la Boucle concernant l'apport d'une part sociale de la SCI de la Boucle, et ne conférant pas au Bénéficiaire la qualité d'associé prépondérant, le rapport d'échange a été déterminé sur la base de la valeur réelle du Bénéficiaire au 6 novembre 2015, soit une valeur de un euro par action du Bénéficiaire.

Détermination de la valeur réelle du Bénéficiaire :

Capital social au 6 novembre 2015 : 86.575.284 euros divisé en 86.575.284 actions

Valeur des titres du Bénéficiaire dans les livres de Funécap Topco : 86.575.284 euros

Valeur réelle d'une action du Bénéficiaire : un euro

➔ La valeur globale de l'Apport (Apport Majoritaire et Apport SCI de la Bouche) s'élève ainsi à 1.018.752,12 euros.

2. Valeur réelle du Bénéficiaire :

Il a été décidé de retenir, pour les besoins du Traité, une valeur correspondant à la valeur nominale des actions composant le capital social et ce, en raison du montant de ses capitaux propres et du fait qu'une société ne peut émettre des actions en dessous de leur valeur nominale :

Capital social au 6 novembre 2015 : 86.575.284 euros divisé en 86.575.284 actions

Capitaux propres au 6 novembre 2015 : 83.749.307 euros

Valeur nette comptable d'une action du Bénéficiaire : 0,96 euro

Dans la mesure où la valeur nette comptable d'une action du Bénéficiaire est inférieure à la valeur nominale des actions de la Bénéficiaire, soit un euro, il a été décidé, dans le cadre de la rémunération de l'Apport, de retenir la valeur réelle, soit un euro.

3. Rémunération de l'Apport

La valeur de l'Apport étant de 1.018.752,12 euros et la valeur de l'action du Bénéficiaire étant de un euro, il conviendra donc de créer 1.018.750 actions nouvelles de catégorie B de un euro chacune du Bénéficiaire soit une augmentation de capital du Bénéficiaire de 1.018.750 euros, sans prime d'émission et d'attribuer une soulte de 2,21 euros.

TRAITE D'APPORT EN NATURE

entre

Funécap Holding SAS

(en qualité d'Apporteur)

et

Funimmo

(en qualité de Bénéficiaire)

Enregistré à : S I E 8 EME EUROPE-ROME POLE ENREGISTREMENT
Le 22/01/2016 Bordereau n°2016/223 Case n°29 Ext 740
Enregistrement : 125 € Pénalités :
Total liquidé : cent vingt-cinq euros
Montant reçu : cent vingt-cinq euros
L'Agent des impôts

Sylvain LANGLOIS
Agent Administratif principal
des finances publiques

18 décembre 2015

DLA PIPER

TRAITE D'APPORT EN NATURE

Le présent traité d'apport en nature (le « **Traité** ») est conclu le 18 décembre 2015,

ENTRE :

1. **Funécap Holding**, société par actions simplifiée au capital social de 86.575.284 euros, dont le siège social est sis 63 rue Pierre Charron, 75008, Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 524 716 610 (l'« **Apporteur** »), représentée par son président Funécap Investissement, elle-même représentée par son président, Ophrys Partners SAS, elle-même représentée par son président Monsieur Xavier Thoumieux ;

ET :

2. **Funimmo**, société par actions simplifiée au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est sis 63 rue Pierre Charron, 75008, Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 752 125 609 (le « **Bénéficiaire** »), représentée par son président Funécap Topco, elle-même représentée par Funécap Investissement, elle-même représentée par son président, Ophrys Partners SAS, elle-même représentée par son président Monsieur Xavier Thoumieux ;

   l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après dénommés, collectivement, les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** ».

EXPOSE PREALABLE

A. Dans le cadre d'une réorganisation de l'organigramme juridique du groupe Funécap, dont Funécap Topco est la société faîtière, Funécap Topco et l'Apporteur ont conclu le 17 décembre 2015 un traité d'apport aux termes duquel l'intégralité des parts sociales détenue par Funécap Topco dans les sociétés civiles immobilières : SCI Nantes Justice, SCI Vertou, SCI Funécap Valence, SCI Funécap Reims, SCI Azur, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet (les « **Sociétés** ») seront apportées à l'Apporteur (l' « **Apport Initial** »).

B. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'Apport Initial a été soumis à l'appréciation de Monsieur Mohcine Benkirane du cabinet Cailliau Dedouit et Associés, qui a été désigné en qualité de commissaire aux apports par décision de l'associé unique de l'Apporteur en date du 16 novembre 2015 (le « **Commissaire aux Apports** ») avec pour mission :

   (i) d'apprécier la valeur de l'Apport Initial ; et

   (ii) d'établir, à l'attention de l'associé unique de l'Apporteur, le rapport requis au titre de l'article L. 225-147 du Code de commerce afin d'indiquer la méthode adoptée pour l'évaluation de l'Apport Initial et les raisons pour lesquelles cette méthode a été retenue et d'affirmer que la valeur de l'Apport Initial correspond au moins à la valeur nominale des actions émises par l'Apporteur en rémunération de l'Apport Initial.

C. Sous condition de la réalisation de l'Apport Initial, l'Apporteur détiendra la totalité des parts sociales des Sociétés et envisage, concomitamment à la réalisation de l'Apport Initial, d'apporter au Bénéficiaire les parts sociales des Sociétés qu'il aura reçu dans le cadre de l'Apport Initial.

D. Le Bénéficiaire a souhaité recevoir cet apport en rémunération duquel l'Apporteur recevra, dans les conditions prévues au Traité, des actions ordinaires, émises à la valeur nominale, soit 1 euro, par le Bénéficiaire.

E. Par décision en date du 18 décembre 2015, le président du Bénéficiaire après avoir pris acte que les Parts Apportées (tel que ce terme est défini ci-après) ont été évaluées, dans le cadre de l'Apport Initial, par le Commissaire aux Apports, dans les conditions définies à l'article L. 225-147 du Code de commerce, et qu'aucune circonstance nouvelle n'a modifié la valeur des Parts Apportées, a décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-147-1 du Code de commerce, de ne pas procéder à la désignation d'un commissaire aux apports dans le cadre de l'Apport (tel que ce terme est défini ci-après).

F. En conséquence de ce qui précède, l'évaluation de l'Apport sera identique à celle de l'Apport Initial figurant dans le rapport du Commissaire aux Apports joint en Annexe F.

G. Il est envisagé que l'Apport (tel que ce terme est défini à l'Article 2.1 ci-dessous) soit réalisé au plus tard le 31 décembre 2015.

1. Définitions et règles d'interprétation

1.1 Définitions

Certains termes fréquemment utilisés aux présentes sont définis ci-après. D'autres le sont dans le contexte de l'exposé ou d'un article particulier.

« **Actions Emises** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.
« **Apporteur** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.
« **Apport** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.1.
« **Apport Initial** »	a le sens qui lui est attribué au point A. du préambule.
« **Bénéficiaire** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.
« **Commissaire aux Apports** »	a le sens qui lui est attribué au point B. du préambule.
« **Date de Réalisation** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.
« **Partie(s)** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.
« **Parts Apportées** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.1.
« **Règlement** »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.2 a).
« **SCI Antibes** »	désigne la SCI Antibes, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 800 005 688.
« **SCI Azur** »	désigne la SCI Azur, société civile immobilière au capital de 5.000 euros, dont le siège social est 603 avenue André Ampère, ZAC de

	Chamlys, 77190 Dammarie-les-Lys, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro 500 593 017.
« **SCI Bordeaux-Douet** »	désigne la SCI Bordeaux-Douet, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 801 495 417.
« **SCI Funécap Reims** »	désigne la SCI Funécap Reims, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 788 436 723.
« **SCI Funécap Valence** »	désigne la SCI Funécap Valence, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 535 004 535.
« **SCI Liévin** »	désigne la SCI Liévin, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 63 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 800 014 482.
« **SCI Nantes Justice** »	désigne la SCI Nantes Justice, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 5 chemin de la Justice, 44300 Nantes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 753 180 371.
« **SCI Vertou** »	désigne la SCI Vertou, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est 5 chemin de la Justice, 44300 Nantes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 753 169 747.
« **Sociétés** »	désigne, collectivement, les sociétés SCI Nantes-Justice, SCI Vertou, SCI Funécap Valence, SCI Funécap Reims, SCI Azur, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet.
« **Traité** »	a le sens qui lui est attribué en comparution aux présentes.

1.2 Règles d'interprétation

a) Toute référence faite sans autre précision aux Préambule, Articles, et Paragraphes s'entendent des Préambule, Articles, et Paragraphes du Traité.

b) Les termes définis au Traité s'entendent, aux fins de sa compréhension, de son interprétation ou de la mise en œuvre de ses stipulations, au mode singulier et au mode pluriel.

c) Les titres utilisés dans le Traité n'y ont été insérés que pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

d) L'usage dans le Traité du terme « notamment » implique que l'énumération ou l'illustration qui

le suit n'est en rien limitative ou exhaustive.

e) Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile seront de plein droit applicables.

f) À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Traité.

g) À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une convention et/ou à un contrat s'entend de ladite convention et/ou dudit contrat tel qu'il aura pu être valablement complété et/ou amendé postérieurement à sa date de signature.

2. Apport

2.1 Description de l'Apport

L'Apporteur apporte (l'« **Apport** ») au Bénéficiaire, ce que ce dernier accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et les garanties stipulées au Traité, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 4 ci-après :

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Nantes Justice, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Nantes Justice (les « **Parts Apportées SCI Nantes Justice** ») ;

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Vertou, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Vertou (les « **Parts Apportées SCI Vertou** ») ;

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Funécap Valence, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Funécap Valence (les « **Parts Apportées SCI Funécap Valence** ») ;

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Funécap Reims, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Funécap Reims (les « **Parts Apportées SCI Funécap Reims** ») ;

- 4.999 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Azur, soit 99,98% du capital social et des droits de vote de SCI Azur (les « **Parts Apportées SCI Azur**») ;

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Antibes, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Antibes (les « **Parts Apportées SCI Antibes** »);

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Liévin, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Liévin (les « **Parts Apportées SCI Liévin**») et

- 99 parts sociales de un euro de valeur nominale émises par la SCI Bordeaux-Douet, soit 99% du capital social et des droits de vote de SCI Bordeaux-Douet (les « **Parts Apportées SCI Bordeaux-Douet** ») ;

ensemble, les « **Parts Apportées** », étant précisé que l'Apport est exclusif de tout passif et qu'il est consenti et accepté aux clauses et conditions et pour la rémunération stipulées ci-après.

2.2 Evaluation de l'Apport

Les conditions de l'Apport sont identiques à celles de l'Apport Initial. Ainsi :

a) concernant les Parts Apportées SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet : s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun portant sur des parts sociales représentatives d'un contrôle, les apports sont évalués à leur valeur comptable conformément aux dispositions de l'article 743-1 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 (« **Règlement** ») ;

b) concernant les Parts Apportées SCI Vertou, SCI Funécap Reims et SCI Azur : s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun portant sur des parts sociales représentatives d'un contrôle, les apports devraient être évalués à leur valeur comptable conformément aux dispositions de l'article 743-1 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 (« **Règlement** »).

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, et dans la mesure où la valeur nette comptable de l'Apport est insuffisant pour permettre la libération du capital, les apports sont évalués à leur valeur réelle conformément au Règlement.

Les Parties conviennent que l'Apport des Parts Apportées sera réalisé sur la base d'une valorisation de :

- un euro par Part Apportée SCI Nantes Justice, soit une valeur globale de 99 euros ;
- 2.391,23 euros par Part Apportée SCI Vertou, soit une valeur globale de 236.731,77 euros;
- un euro par Part Apportée SCI Funécap Valence, soit une valeur globale de 99 euros ;
- 1.575,26 euros par Part Apportée SCI Funécap Reims, soit une valeur globale de 155.950,74 euros ;
- 48,38 euros, ce chiffre ayant été arrondi à deux chiffres derrière la virgule, par Part Apportée SCI Azur, soit une valeur globale de 241.874,61 euros ;
- un euro par Part Apportée SCI Antibes, soit une valeur globale de 99 euros ;
- un euro par Part Apportée SCI Liévin, soit une valeur globale de 99 euros et
- un euro par Part Apportée SCI Bordeaux-Douet, soit une valeur globale de 99 euros ;

soit une valeur globale de l'Apport de 635.052,12 euros.

3. Rémunération de l'Apport

a) En rémunération et représentation de l'Apport, et suite aux rapports d'échange déterminés selon les méthodes décrites en Annexe 3 a), les Parties conviennent qu'il sera attribué à l'Apporteur :

- 99 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées Nantes Justice ;

- 236.731 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Vertou ;

- 99 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Funécap Valence ;

- 155.950 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Funécap Reims ;

- 241.874 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Azur ;

- 99 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Antibes ;

- 99 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Liévin et

- 99 actions d'une valeur nominale de un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire en rémunération des Parts Apportées SCI Bordeaux-Douet

soit un nombre total de 635.050 actions (ensemble, les « **Actions Emises** »).

b) Chaque Action Emise sera négociable dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital et donnera droit à une part des bénéfices, des réserves ou de l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie sociale ou en cas de liquidation du Bénéficiaire, telle que déterminée par application des statuts du Bénéficiaire. Les Actions Emises seront soumises à toutes les stipulations des statuts du Bénéficiaire.

c) Il sera en outre procédé au paiement à l'Apporteur d'une soulte d'un montant global de 2,12 euros.

4. Conditions de réalisation de l'Apport

L'Apport ne deviendra définitif que sous réserve de :

a) la réalisation définitive de l'Apport Initial ;

b) l'agrément préalable du Bénéficiaire en qualité d'associé des sociétés SCI Nantes Justice, SCI Vertou, SCI Poitiers, SCI Funécap Valence, SCI Funécap Reims, SCI Azur, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux Douet par les associés de ces sociétés ;

c) l'approbation définitive de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération par l'associé unique du Bénéficiaire ; et

d) la réalisation définitive de l'émission par le Bénéficiaire des Actions Emises.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour que l'Apport soit réalisé au plus tard le 31 décembre 2015 (la « **Date de Réalisation** »), sous réserve que les conditions suspensives aient été réalisées ou soient satisfaites à cette date. À défaut de satisfaction des conditions suspensives au plus tard à la Date de Réalisation, le Traité sera considéré de plein droit comme caduc, sans formalité ni indemnité de part et d'autre, sauf prorogation de ce délai par écrit des Parties.

5. Propriété et jouissance des Parts Apportées

a) Le Bénéficiaire sera propriétaire et entrera en possession des Parts Apportées à la Date de Réalisation sous réserve que les conditions suspensives stipulées à Article 4 ci-dessus soient réalisées ou satisfaites ou, à défaut, à la date à laquelle elles le seront.

b) A compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire exercera seul toutes les prérogatives attachées aux Parts Apportées.

c) L'Apporteur devra, à première réquisition du Bénéficiaire et sous réserve, le cas échéant, de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 4, concourir à l'établissement de tous les actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs du Traité et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires pour faire opérer la transmission régulière des Parts Apportées et les rendre opposables aux Sociétés.

d) Le Bénéficiaire fera effectuer, si nécessaire, avec l'entier concours de l'Apporteur et à la première demande du Bénéficiaire faite par tout moyen, les formalités nécessaires en vue de rendre opposable l'Apport aux Sociétés et aux tiers.

e) Jusqu'à la Date de Réalisation, l'Apporteur continuera à exercer toutes les prérogatives attachées aux Parts Apportées qu'il détient.

6. Déclarations et garanties de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire que :

a) les Parts Apportées sont sa propriété légitime, qu'elles seront de libre disposition et ne seront grevés d'aucune inscription, notamment de nantissement, gage ou sûreté, à la Date de Réalisation ;

b) les Parts Apportées sont entièrement libérées, non amorties et non remboursées ;

c) l'Apport n'est soumis à aucune restriction ou autorisation, autres que celles visées à l'Article 4. a).

7. Déclarations des Parties

Chaque Partie déclare, chacune en ce qui la concerne, que :

a) elle a la capacité et le pouvoir de signer le Traité et d'en exécuter les obligations qu'elle met respectivement à sa charge ;

b) le Traité est un engagement valable qui lui est pleinement opposable conformément à ses termes respectifs ; et

c) la signature et l'exécution du Traité et les obligations qui en résultent ne constituent en aucune façon, un manquement ni aux textes légaux ou réglementaires qui lui sont applicables, ni à un quelconque engagement auquel elle pourrait être tenue à l'égard de tiers.

8. Régime fiscal de l'Apport

Le présent Traité prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation.

L'Apporteur et le Bénéficiaire, par l'intermédiaire de leurs représentants, s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir et le paiement de tout impôt et toutes taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport, conformément à ce qui est indiqué ci-après.

8.1 L'Apport est assimilé à une branche complète d'activité.

8.2 Les Parties déclarent que l'Apport sera placé sous le régime fiscal prévu par l'article 210 B du Code Général des Impôts.

8.3 En conséquence, les Parties s'engagent à respecter l'ensemble des prescriptions visées à l'article 210 B du Code Général des Impôts.

8.4 L'Apporteur prend l'ensemble des engagements prévus par l'article 210 B du Code Général des Impôts, et s'engage notamment à :

a) conserver pendant trois ans les Actions Emises en rémunération de l'Apport ;

b) calculer ultérieurement les plus-values de cession de ces titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de fiscal, dans ses propres écritures.

8.5 Le Bénéficiaire s'engage à respecter les obligations imposées aux sociétés absorbantes par l'article 210 A, 3 du Code Général des Impôts en tant qu'elles se rapportent à la branche complète d'activité apportée :

a) reprendre à son passif les provisions dont l'imposition aurait été différée se rapportant à la branche apportée ;

b) se substituer à l'Apporteur pour la réintégration des plus-values et résultats se rapportant à la branche apportée dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière;

c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur ;

d) réintégrer dans son bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées par l'article 210 A du Code Général des Impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport de ses biens amortissables, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de la cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de réintégration;

e) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de l'Apport le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'Apporteur.

En outre, les Parties s'engagent à joindre à leur déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'Administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans l'Apport, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I et à l'article 38 quindecïes de l'annexe III au Code Général des Impôts.

Enfin, le Bénéficiaire inscrira, s'il y a lieu, les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non

amortissables compris dans l'Apport, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code Général des Impôts.

Plus généralement, le Bénéficiaire s'engage à reprendre tous les engagements souscrits par l'Apporteur à l'occasion de la réalisation par ce dernier d'opérations antérieures à l'Apport (apport partiel d'actifs, apport de titres, fusion, scission, etc.) et concernant les biens compris dans l'Apport.

La cession des titres reçus en rémunération de l'Apport constituerait une rupture des engagements pris au (c) ci-dessus et entraînerait la remise en cause, de manière rétroactive, de l'application du régime de faveur de l'article 210 B du Code Général des Impôts. Le cas échéant, les Parties s'engagent à en tirer toutes les conséquences.

L'Apporteur et le Bénéficiaire, tous les deux sujets à l'impôt sur les sociétés, déclarent que l'Apport formant une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 210 B du Code Général des Impôts respecte les dispositions de l'article 301 E de l'Annexe II au Code Général des Impôts.

En conséquence, au terme des articles 816 et 817 du Code Général des Impôts, chaque Apport sera sujet à un droit d'enregistrement fixe de 500 euros dans la mesure où le capital social du Bénéficiaire excèdera 225.000 euros.

9. Pouvoirs – frais – élection de domicile

9.1 Pouvoirs

Pour faire dépôt, publication, signification, notification et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent Traité.

9.2 Frais et droits d'enregistrement

Les frais et droits d'enregistrement des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Bénéficiaire.

9.3 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les soussignés, ès qualités, font élection de domicile aux adresses figurant en en-tête des présentes.

10. Loi applicable – litiges

10.1 Loi applicable

Le Traité est soumis et sera interprété conformément au droit français.

10.2 Litiges

Tous les litiges relatifs au Traité (notamment à sa signature, sa validité, son exécution, son interprétation, sa résiliation et ses obligations postérieures à la résiliation) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

Fait à Paris, en onze (11) exemplaires originaux, dont un (1) pour les besoins de l'enregistrement, à la date mentionnée en en-tête des présentes.

Le Bénéficiaire

Funimmo
représentée par : Funécap Investissement
elle-même représentée par : Ophrys Partners SAS
elle-même représentée par : Monsieur Xavier Thoumieux

L'Apporteur

Funécap Holding
représentée par : Funécap Investissement
elle-même représentée par : Ophrys Partners SAS
elle-même représentée par : Monsieur Xavier Thoumieux

Annexe F

Rapport du Commissaire aux Apports



FUNECAP HOLDING

63, rue Pierre Charron

75008 PARIS

RCS PARIS 524 716 610

APPORT PAR LA SOCIETE FUNECAP TOPCO DE TITRES DES SOCIETES SCI FUNECAP VALENCE, SCI NANTES JUSTICE, SCI VERTOU, SCI FUNECAP REIMS, SCI AZUR, SCI ANTIBES, SCI LIEVIN, SCI BORDEAUX - DOUET, SCI NEPHYTIS, SCI DU PARADIS, SCI J.M.B. ET SCI DE LA BOUCLE, A LA SOCIÉTÉ FUNECAP HOLDING

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mohcine BENKIRANE

19, rue Clément Marot

75008 PARIS

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

FUNECAP HOLDING

63, rue Pierre Charron

75008 PARIS

RCS PARIS 524 716 610

APPORT PAR LA SOCIETE FUNECAP TOPCO DE TITRES DES SOCIETES SCI FUNECAP VALENCE, SCI NANTES JUSTICE, SCI VERTOU, SCI FUNECAP REIMS, SCI AZUR, SCI ANTIBES, SCI LIEVIN, SCI BORDEAUX - DOUET, SCI NEPHYTIS, SCI DU PARADIS, SCI J.M.B. ET SCI DE LA BOUCLE, A LA SOCIÉTÉ FUNECAP HOLDING

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique en date du 16 novembre 2015 concernant l'apport de titres des sociétés SCI FUNECAP VALENCE, SCI NANTES JUSTICE, SCI VERTOU, SCI FUNECAP REIMS, SCI AZUR, SCI ANTIBES, SCI LIEVIN, SCI BORDEAUX - DOUET, SCI NEPHYTIS, SCI DU PARADIS, SCI J.M.B. et SCI DE LA BOUCLE (« **Apports** » ou « **Titres Apportés** ») par la société FUNECAP TOPCO (« **Apporteur** ») à la société FUNECAP HOLDING, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du code de commerce.

La valeur des Apports a été arrêtée dans le traité d'apport en nature signé par les parties (« **Parties** ») en date du 17 décembre 2015 (« **Traité d'Apport** »). Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des Apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des Apports, augmentée de la soulte en numéraire. Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan figurant en page suivante :

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS 5
1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION 5
1.2. PRESENTATION DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE 6
1.2.1. SOCIETES DONT LES TITRES SONT APPORTES 6
1.2.1.1. SCI FUNECAP VALENCE 6
1.2.1.2. SCI NANTES JUSTICE 6
1.2.1.3. SCI VERTOU 7
1.2.1.4. SCI FUNECAP REIMS 8
1.2.1.5. SCI AZUR 8
1.2.1.6. SCI ANTIBES 9
1.2.1.7. SCI LIEVIN 10
1.2.1.8. SCI BOREDAUX - DOUET 10
1.2.1.9. SCI NEPHYTIS 11
1.2.1.10. SCI DU PARADIS 12
1.2.1.11. SCI J.M.B. 12
1.2.1.12. SCI DE LA BOUCLE 13
1.2.2. APPORTEUR 14
1.2.3. SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS 14
1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION 15
1.3.1. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES APPORTS 15
1.3.1.1. DATE D'EFFET 15
1.3.1.2. COMPTES SERVANT DE BASE A L'OPERATION 15
1.3.1.3. REGIME JURIDIQUE ADOPTE 15
1.3.1.4. REGIME FISCAL ADOPTE 15
1.3.2. CONDITIONS SUSPENSIVES 16
1.4. PRESENTATION DES APPORTS 17
1.4.1. METHODES D'EVALUATION RETENUES 17
1.4.2. DESCRIPTION DES APPORTS 17
1.5. REMUNERATION DES APPORTS 18

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS 19

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS 19

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE D'EVALUATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE 20

2.2.1. TITRE DE LA SOCIETE SCI DE LA BOUCLE 20

2.2.2. TITRES DES SOCIETES SCI VERTOU, SCI FUNECAP REIMS ET SCI AZUR 20

2.2.3. AUTRES TITRES 21

2.3. REALITE DES APPORTS 21

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS 21

3. CONCLUSION 22

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les termes précédés d'une majuscule, utilisés et non définis dans le présent rapport, ont la signification qui leur est donnée dans le Traité d'Apport.

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre d'une réorganisation de l'organigramme juridique du groupe FUNECAP, dont la société FUNECAP TOPCO est la société faîtière, la société FUNECAP TOPCO a manifesté son intention d'apporter à la société FUNECAP HOLDING tout ou partie titres qu'elle détient dans les sociétés : SCI FUNECAP VALENCE, SCI NANTES JUSTICE, SCI VERTOU, SCI FUNECAP REIMS, SCI AZUR, SCI ANTIBES, SCI LIEVIN, SCI BORDEAUX - DOUET, SCI NEPHYTIS, SCI DU PARADIS, SCI J.M.B. et SCI DE LA BOUCLE.

Il est envisagé que les Apports soient réalisés au plus tard le 31 décembre 2015 (« **Date de Réalisation** »).

1.2. PRESENTATION DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE

1.2.1. SOCIETES DONT LES TITRES SONT APPORTES

1.2.1.1. SCI FUNECAP VALENCE

La société **SCI FUNECAP VALENCE** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 535 004 535.

La société SCI FUNECAP VALENCE « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI FUNECAP VALENCE clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.2. SCI NANTES JUSTICE

La société **SCI NANTES JUSTICE** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 753 180 371.

La société SCI NANTES JUSTICE « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI NANTES JUSTICE clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.3. SCI VERTOU

La société **SCI VERTOU** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 753 169 747.

La société SCI VERTOU « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces*

actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société. »

La société SCI VERTOU clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.4. SCI FUNECAP REIMS

La société **SCI FUNECAP REIMS** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 788 436 723.

La société SCI FUNECAP REIMS « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI FUNECAP REIMS clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.5. SCI AZUR

La société **SCI AZUR** est une société civile immobilière au capital de 5.000 € divisé en 5.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 500 593 017.

La société SCI AZUR « *a pour objet :*

- *l'acquisition, sous toutes formes et par tous moyens, d'un bien immobilier sis à DAMMARIE-LES-LYS 77190 - ZI de la Justice ; la location, l'exploitation par tous moyens, la mise en valeur, la transformation, la vente de cet ensemble ou de tout autre immeuble qu'elle pourrait acquérir ;*
- *tous les actes que les associés jugeraient convenables relativement à la gestion et l'administration desdits immeubles ;*
- *et, plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.* »

La société SCI AZUR clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.6. SCI ANTIBES

La société **SCI ANTIBES** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 800 005 688.

La société SCI ANTIBES « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI ANTIBES clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.7. SCI LIEVIN

La société **SCI LIEVIN** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 800 014 482.

La société SCI LIEVIN « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI LIEVIN clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.8. SCI BOREDAUX - DOUET

La société **SCI BOREDAUX - DOUET** est une société civile immobilière au capital de 100 € divisé en 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 801 495 417.

La société SCI BOREDAUX - DOUET « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*

- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI BOREDAUX - DOUET clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.9. SCI NEPHYTIS

La société **SCI NEPHYTIS** est une société civile immobilière au capital de 7.622,45 € divisé en 8.000 parts sociales, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 408 780 328.

La société SCI NEPHYTIS « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI NEPHYTIS clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.10. SCI DU PARADIS

La société **SCI DU PARADIS** est une société civile immobilière au capital de 2.000 € divisé en 200 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 489 087 114.

La société SCI DU PARADIS « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI DU PARADIS clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.11. SCI J.M.B.

La société **SCI J.M.B.** est une société civile immobilière au capital de 9.146,94 € divisé en 600 parts sociales, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 320 851 058.

La société SCI J.M.B. « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*

- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI J.M.B. clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.1.12. SCI DE LA BOUCLE

La société **SCI DE LA BOUCLE** est une société civile immobilière au capital de 2.000 € divisé en 200 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lons-le-Saunier sous le numéro 530 410 869.

La société SCI DE LA BOUCLE « *a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *la souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;*
- *l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;*
- *la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;*
- *et généralement, toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.* »

La société SCI DE LA BOUCLE clôture son exercice social le 31 décembre.

1.2.2. APPORTEUR

FUNECAP TOPCO, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 533 665 287.

1.2.3. SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

La société **FUNECAP HOLDING** est une société par action simplifiée au capital de 86.575.284 € divisé en 86.575.284 actions de 1 € de valeur nominale chacune, entièrement souscrites et intégralement libérées, dont 999 actions de catégorie A et 86.574.285 actions de catégorie B. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 524 716 610.

La société FUNECAP HOLDING « *a pour objet, en France et à l'étranger :*

- *l'exploitation directe ou indirecte, l'animation, le contrôle, la gestion de toutes entreprises par voie de participation ou autre, la prise de participation et plus généralement, tous investissements mobiliers et immobiliers dans tous les secteurs d'activité et notamment dans les secteurs du funéraire, la prestation de services administratifs, commerciaux et comptables et d'une façon générale, la prestation de tous services utiles aux entreprises ;*
- *le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation, de groupements d'intérêts économique, ou de prise ou de dation en location, ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement ;*
- *et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le fonctionnement ou le développement de la société. »*

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES APPORTS

1.3.1.1. DATE D'EFFET

La société FUNECAP HOLDING sera propriétaire des Titres Apportés à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport des Titres Apportés.

1.3.1.2. COMPTES SERVANT DE BASE A L'OPERATION

Non applicable.

1.3.1.3. REGIME JURIDIQUE ADOPTE

Selon les termes du Traité d'Apport, les Apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples, tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du code de commerce et des textes pris pour son application.

1.3.1.4. REGIME FISCAL ADOPTE

Selon les termes du Traité d'Apport :

- s'agissant de l'Apport Majoritaire :
  - en matière d'impôts sur les sociétés : les Parties déclarent que l'Apport Majoritaire sera placé sous le régime fiscal prévu par l'article 210 B du Code Général des Impôts ;
  - en matière de droits d'enregistrement : au terme des articles 816 et 817 du Code Général des Impôts, chaque Apport Majoritaire sera sujet à un droit d'enregistrement fixe de 500 € dans la mesure où le capital social de la société FUNECAP HOLDING excède 225.000 €.

❷ s'agissant de l'apport des titres de la société SCI DE LA BOUCLE :

- en matière d'impôts sur les sociétés : les Parties déclarent que ledit apport sera placé sous le régime fiscal de droit commun ;
- en matière de droits d'enregistrement : au terme de l'article 810 I du Code Général des Impôts, ledit apport relèvera du droit d'enregistrement fixe de 500 € dans la mesure où le capital social de la société FUNECAP HOLDING excède 225.000 €.

1.3.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Selon les termes du Traité d'Apport, les Apports ne deviendront définitifs que sous réserve de :

- l'agrément de la société FUNECAP HOLDING en qualité d'associé des sociétés SCI DE LA BOUCLE, SCI NEPHYTIS, SCI DU PARADIS, SCI J.M.B et SCI AZUR par les associés de ces sociétés ;
- l'approbation définitive des Apports, de leur évaluation et de leur rémunération par l'associé unique de la société FUNECAP HOLDING ; et
- la réalisation définitive de l'émission par la société FUNECAP HOLDING des Actions Emises.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour que les Apports soient réalisés au plus tard à la Date de Réalisation, sous réserve que les conditions suspensives aient été réalisées ou soient satisfaites à cette date. À défaut de satisfaction des conditions suspensives au plus tard à la Date de Réalisation, le Traité sera considéré de plein droit comme caduc, sans formalité ni indemnité de part et d'autre, sauf prorogation de ce délai par écrit des Parties.

1.4. PRESENTATION DES APPORTS

1.4.1. METHODES D'EVALUATION RETENUES

Les Apports effectués par la société FUNACAP TOPCO à la société FUNECAP HOLDING sont évalués comme suit :

- titre de la société SCI DE LA BOUCLE : valeur réelle,
- autres titres : valeur comptable dans les livres de la société FUNECAP TOPCO, sauf si cette valeur comptable étant insuffisante pour permettre la libération du capital, application de la dérogation prévue par l'article 743-1 précité permettant de retenir la valeur réelle.

1.4.2. DESCRIPTION DES APPORTS

L'opération envisagée consiste en les apports suivants :

Société	Nombre de titres détenus	Nombre de titres apportés	Nombre total de titres émis	% apporté	Valeur d'apport
SCI FUNECAP VALENCE	99	99	100	99,00%	99,00
SCI NANTES JUSTICE	99	99	100	99,00%	99,00
SCI VERTOU	99	99	100	99,00%	236 731,77
SCI FUNECAP REIMS	99	99	100	99,00%	155 950,74
SCI AZUR	4 999	4 999	5 000	99,98%	241 874,61
SCI ANTIBES	99	99	**100**	99,00%	99,00
SCI LIEVIN	99	99	100	99,00%	99,00
SCI BORDEAUX - DOUET	99	99	100	99,00%	99,00
SCI NEPHYTIS	4 000	4 000	8 000	50,00%	151 000,00
SCI DU PARADIS	100	100	200	50,00%	6 000,00
SCI J.M.B.	300	300	600	50,00%	226 000,00
SCI DE LA BOUCLE	1	1	200	0,50%	700,00
Total					**1 018 752,12**

1.5. REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération des Apports, la société FUNECAP HOLDING procédera, au profit de la société FUNECAP TOPCO, à l'émission de 1.018.750 actions de catégorie B d'une valeur nominale de 1 € chacune (« **Actions Emises** ») et lui versera une soulte d'un montant de 2,12 €.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de ma mission, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin :

- de vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière d'évaluation des apports et notamment du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 (« **Règlement** ») ;
- de contrôler la réalité des Apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- de vérifier, par une approche d'évaluation, que la valeur réelle des Apports pris dans son ensemble est au moins égale à la valeur de l'apport proposée dans le Traité d'Apport.

Ma mission, qui s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue par le cadre conceptuel de notre doctrine professionnelle, a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal retenu pour l'opération. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

En particulier :

❶ Je me suis entretenu avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.

❷ J'ai pris connaissance du Traité d'Apport conclu entre les Parties.

❸ J'ai pris connaissance des comptes annuels au 31 décembre 2014 des sociétés dont les titres sont apportés.

❹ J'ai pris connaissance de comptes intermédiaires et/ou de balances générales au 30 septembre 2015 des sociétés dont les titres sont apportés.

❺ Sur la base des informations communiquées par le management du groupe, j'ai procédé à une analyse de l'évaluation faite des sociétés dont les titres sont apportés.

❻ J'ai demandé au représentant légal de la société FUNECAP TOPCO de me confirmer l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération d'apport, ainsi que l'absence d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des Apports.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE D'EVALUATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

2.2.1. TITRE DE LA SOCIETE SCI DE LA BOUCLE

Pour l'apport du titre de la société SCI DE LA BOUCLE, s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun mais portant sur un titre non représentatif d'un contrôle, l'apport est exclu du champ d'application du Règlement et devra être évalué comme un échange à la valeur vénale conformément aux dispositions de l'article 710-1 du Règlement.

2.2.2. TITRES DES SOCIETES SCI VERTOU, SCI FUNECAP REIMS ET SCI AZUR

Pour l'apport de ces titres, s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun portant sur des titres représentatifs d'un contrôle, les apports devraient être évalués à leur valeur comptable dans les livres de la société apporteuse conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement.

Cependant, la valeur comptable des Apports ainsi déterminée étant insuffisante pour permettre la libération du capital, conformément à la dérogation prévue par l'article 743-1 précité, la valeur réelle des Apports a été retenue.

2.2.3. AUTRES TITRES

Pour l'apport des autres titres, à savoir ceux des sociétés SCI FUNECAP VALENCE, SCI NANTES JUSTICE, SCI ANTIBES, SCI LIEVIN, SCI BORDEAUX - DOUET, SCI NEPHYTIS, SCI DU PARADIS et SCI J.M.B., s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun portant sur des titres représentatifs d'un contrôle, les apports sont évalués à leur valeur comptable dans les livres de la société apporteuse conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement.

2.3. REALITE DES APPORTS

Je me suis assuré de la pleine et entière propriété des Titres Apportés à la société FUNECAP HOLDING par la société FUNECAP TOPCO.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

Comme indiqué précédemment, la présente opération s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation de l'organigramme juridique du groupe FUNECAP.

Sur la base des informations ci-avant énumérées qui m'ont été communiquées par les responsables en charge de l'opération et/ou leurs conseils externes et de celles que j'ai obtenues au cours de mes diligences, j'ai procédé à une analyse de l'évaluation des sociétés dont les titres sont apportés selon la méthode de l'actif net réévalué.

La méthode de l'actif net réévalué consiste à valoriser les fonds propres d'une société sur la base de l'actif net comptable réévalué de la valeur de marché de ses actifs et de ses passifs.

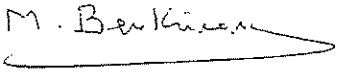
S'agissant de sociétés civiles immobilières, cette approche est particulièrement adaptée dans la mesure où l'actif net réévalué tient compte de la valeur de marché des actifs immobiliers qui constituent la quasi-totalité de leur patrimoine respectif.

Le résultat de mes travaux ne remet pas en cause l'évaluation des sociétés dont les titres sont apportés, donc la valeur attribuée aux Apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'Apport retenue s'élevant à 1.018.752,12 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majorée de la soulte en numéraire.

Fait le 18 décembre 2015



Mohcine BENKIRANE

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Annexe 3 a)

Rapports d'échange

La rémunération de l'Apport est fondée sur la valeur réelle des Sociétés

1. Valeur réelle des Sociétés

a) Valeur réelle de SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet

Il a été procédé à une évaluation de SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet selon la méthode de l'actif net réévalué.

La méthode de l'actif net réévalué consiste à valoriser les fonds propres d'une société sur la base de l'actif net comptable réévalué de la valeur de marché de ses actifs et de ses passifs.

Ces sociétés étant constituées sous la forme de société civile immobilière, cette approche est particulièrement adaptée dans la mesure où l'actif net réévalué tient compte de la valeur de marché des actifs immobiliers qui constituent la quasi-totalité de leur patrimoine respectif.

Toutefois, il a été décidé que la valeur réelle de ces sociétés correspond à leur valeur nette comptable, car leur valeur nette est inférieure à leur valeur réelle.

b) Valeur réelle de SCI Vertou, SCI Funécap Reims et SCI Azur

Il a été procédé à une évaluation de SCI Nantes Justice, SCI Funécap Valence, SCI Antibes, SCI Liévin et SCI Bordeaux-Douet selon la méthode de l'actif net réévalué.

La méthode de l'actif net réévalué consiste à valoriser les fonds propres d'une société sur la base de l'actif net comptable réévalué de la valeur de marché de ses actifs et de ses passifs.

Ces sociétés étant constituées sous la forme de société civile immobilière, cette approche est particulièrement adaptée dans la mesure où l'actif net réévalué tient compte de la valeur de marché des actifs immobiliers qui constituent la quasi-totalité de leur patrimoine respectif.

➔ La valeur globale de l'Apport s'élève ainsi 635.052,12 à euros.

2. Valeur réelle du Bénéficiaire :

Il a été décidé de retenir, pour les besoins du Traité, une valeur correspondant à la valeur nominale des actions composant le capital social et ce, en raison du montant de ses capitaux propres et du fait qu'une société ne peut émettre des actions en dessous de leur valeur nominale :

Capital social au 1er janvier 2015 : 1.000 euros divisé en 1.000 actions

Capitaux propres au 1er janvier 2015 : (333.001) euros

Valeur nette comptable d'une action du Bénéficiaire : 0 euro

Dans la mesure où la valeur nette comptable d'une action du Bénéficiaire est inférieure à la valeur nominale des actions de la Bénéficiaire, soit un euro, il a été décidé, dans le cadre de la rémunération

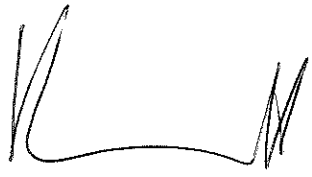
de l'Apport, de retenir la valeur réelle, soit un euro.

3. Rémunération de l'Apport

La valeur de l'Apport étant de 635.052,12 euros et la valeur de l'action du Bénéficiaire étant de un euro, il conviendra donc de créer 635.050 actions nouvelles de un euro chacune du Bénéficiaire soit une augmentation de capital du Bénéficiaire de 635.050 euros, sans prime d'émission et d'attribuer une soulte de 2,12 euros.

SCI VERTOU
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Siège social : 5 Chemin de la Justice 44300 NANTES
753 169 747 RCS NANTES

STATUTS
(MODIFIES LE 31 DECEMBRE 2015)



Certifiés conformes

Le Gérant

SCI VERTOU

STATUTS

TITRE I
FORME – OBJET - DENOMINATION – DUREE - SIEGE

Article 1 : FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 : OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, notamment de tous biens immobiliers dédiés au secteur du funéraire, et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;

- La souscription de tout emprunt bancaire ou de tous financements nécessaires à la réalisation de cet objet ;

- L'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société et ce, dans l'intérêt de la Société et de la réalisation de son objet ;

- La constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;

- Et généralement toutes opérations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de l'objet de la Société.

Article 3 : DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **SCI VERTOU**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales SCI suivis de l'indication du capital social.

Article 4 : DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 : SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé :

5 Chemin de la Justice 44300 NANTES

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la Gérance et partout ailleurs sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 : APPORTS

Lors de la constitution il a été fait les apports en numéraire suivant :

- Par **la Société FUNECAP TOPCO,**
la somme de QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS, ci..... **99 €**

- Par **la Société FUNECAP HOLDING,**
la somme de UN EURO, ci..... **1 €**

Total des apports en numéraire effectués :
CENT EUROS, ci.....100 €

Ladite somme représentant les apports des Associés ci-dessus désignés a intégralement été versée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation à la Banque BNP PARIBAS, Agence Marceau, 58 avenue Marceau 75008 PARIS, ainsi que l'atteste un Certificat de ladite Banque.

Aux termes d'un contrat d'apport de titres en date du 17 décembre 2015, Funécap Topco a fait apport de la totalité des 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99, de la société lui appartenant à Funécap Holding."

Aux termes d'un contrat d'apport de titres en date du 18 décembre 2015, Funécap Holding a fait apport de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99, de la société lui appartenant à Funimmo.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 décembre 2015, Funécap Holding a cédé une part sociale, numérotée 100, de la société lui appartenant à Funécap IDF".

Article 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cent (100) euros.

Il est divisé en cent (100) parts sociales de un (1) euro de nominal chacune, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

- A la société Funimmo (752 125 609 R.C.S. Paris)
à concurrence de quatre-vingt-dix-neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99
en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 99 parts

- A la société Funécap IDF (753 216 704 R.C.S. Paris)
à concurrence d' une part sociale, numérotée 100
en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 1 part

Total égal au nombre de parts composant
le capital social : CENT PARTS SOCIALES, ci..... 100 parts

Article 8 : AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1 - Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2 - Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

Article 9 : COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Tout Associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la Gérance.

Article 10 : TITRES – DROITS ET OBLIGATIONS - RESPONSABILITES

1 - Le titre et les droits de chaque Associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux Associés. Ils sont établis au nom de chaque Associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés "certificat représentatif de parts" et sont barrés de la mention "non négociable". Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2 - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - A l' égard des tiers, les Associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des Associés.

Les héritiers et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des Associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des Associés.

5 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'Associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme Associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions ci-après.

L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'Associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

Dans le cas où les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

6 - Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'Associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la Société son intention d'être personnellement Associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

Article 11 : CESSION DE PARTS SOCIALES

1. La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil.

   Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

2. Les cessions de parts sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants du cédant.

3. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés. A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'Associé cédant en informe la Société et chacun des Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

4. Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article «Assemblée Générale Extraordinaire» ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés ou contre la Société.

5. La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'Associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des Associés dans les conditions sus indiquées.
   Si l'agrément est refusé, les Associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la Gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.
   Si aucun Associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à la majorité des trois quarts des Associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à la majorité des trois quarts des Associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix

offert, sont notifiés au cédant par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.
Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les Associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

6. Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcé des parts sociales.

7. Transmission par décès
Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit du conjoint ou des héritiers en ligne directe de l'associé prédécédé comme au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'Associé.

Tous autres héritiers ou ayants droit ne deviennent Associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des Associés survivants et, le cas échéant, des héritiers non soumis à agrément. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les trois mois du décès, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'Associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10, paragraphe 5.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention expresse entre les Associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès.

Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

Article 12 : INCAPACITE – RETRAIT

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres Associés, à charge pour eux de rembourser à l'Associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des Associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le retrait total ou partiel d'un Associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'Associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 13 : REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'Associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 14 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, Associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs Associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

- **La société FUNECAP TOPCO,**
  Société par Actions Simplifiée au capital de 11.038.200 euros,
  Dont le siège social est situé 43, Avenue Marceau - 75116 PARIS,
  Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 533 665 287,
  Représentée par son Président, la société FUNECAP INVESTISSEMENT, elle-même représentée par son Président, Monsieur Xavier THOUMIEUX,
  est nommée en qualité de Gérant de la SCI VERTOU pour une durée illimitée.

2 - Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

3 - Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

4 - Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les Associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

5 - Les Gérants sont révocables par décision des Associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existerait plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les Associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des Associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'Associé le plus diligent.

Article 15 : CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES

Article 16 : CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

1 - L'Assemblée Générale représente l'intégralité des Associés ; ses décisions obligent tous les Associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs Associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des Associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement.

Au cas où tous les Associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs Associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque Associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre Associé.

3 - L'Assemblée est présidée par le Gérant, assisté d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés.

4 - Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

5 - Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

6 - Les Associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

7 - En outre, la Gérance peut consulter les Associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque Associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Gérance.

La Gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'Associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces Décisions Collectives, Ordinaires ou Extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les Assemblées Générales.

Article 17 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1 - L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme, remplace ou réélit les Gérants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées par un ou plusieurs Associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 18 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des Associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces Associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

2 - Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent être prises par un ou plusieurs Associés représentant les trois quarts au moins du capital social. Chaque Associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

TITRE V
EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES RESULTATS
REPARTITION DES BENEFICES

Article 19 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la Société et le **31 décembre 2013.**

Article 20 : COMPTES SOCIAUX

1 - Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Ces

documents accompagnés d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux Associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 21 : AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des Associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les Associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

TITRE VI
DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 22 : LIQUIDATION - PARTAGE

1 - Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention "société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2 - La dissolution met fin aux fonctions des Gérants.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

3 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

4 - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les Associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'Associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les Associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 23 : CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les Associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société soit entre les Associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout Associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.