

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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 LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2017 B 05999

Numéro SIREN : 832 110 464

Nom ou dénomination : CARRE D'OR DEVELOPPEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 29/07/2022 sous le numéro de dépôt A2022/028607



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
DANS LE CADRE DE LA FUSION-ABSORPTION
DE LA SOCIÉTÉ CARRE D'OR PROMOTION

CARRE D'OR DEVELOPPEMENT

SAS au capital variable minimum de 100.000,00 €
Siège social : 51 avenue Sidoine Apollinaire
69009 LYON
R.C.S. LYON 832 110 464

PRÉSENTÉ AUX DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS

AURYS AUDIT
2 rue de la Claire – 69009 Lyon
Tél. +33 4 81 06 06 95 - contact@aurys.fr - www.aurys.fr
S.A.S. au Capital de 10.000 € - 433 626 843 R.C.S. Lyon - FR 58 433 626 843

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS.....	4
1.1	<i>Contexte de l'opération</i>	4
1.2	<i>Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence</i>	4
1.2.1	Société absorbante : CARRE D'OR DEVELOPPEMENT	4
1.2.2	Société absorbée : CARRE D'OR PROMOTION	5
1.2.3	Lien entre les sociétés concernées	5
1.3	<i>Description de l'opération</i>	6
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport	6
1.3.2	Conditions suspensives	6
1.3.3	Rémunération de l'apport	7
1.3.4	Avantages particuliers stipulés	7
1.4	<i>Présentation des apports</i>	7
1.4.1	Méthode d'évaluation retenue	7
1.4.2	Description de l'apport	7
1.4.3	Période de rétroactivité	8
2.	DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT	9
2.1	<i>Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports</i>	9
2.2	<i>Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable</i>	10
2.3	<i>Réalité de l'apport</i>	10
2.4	<i>Valeur individuelle des apports</i>	10
2.5	<i>Appréciation de la valeur globale des apports</i>	11
3.	CONCLUSION	11



A la collectivité des associés de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'unanimité des associés de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** en date du 30 juin 2022, concernant la fusion par voie d'absorption de la société **CARRE D'OR PROMOTION** par la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.236-10 du Code de commerce.

Nous vous précisons que la décision de ne pas faire désigner un commissaire à la fusion a été prise par décision de l'unanimité des associés de toutes les sociétés participant à l'opération, en application des dispositions prévues à l'article L.236-10 II du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 de l'apport, augmentée de la prime d'émission ; et, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.



1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Cette opération de fusion de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** par voie d'absorption de la société **CARRE D'OR PROMOTION** s'inscrit dans le cadre d'un projet de rationalisation des activités, de simplification de la structure du groupe auquel les sociétés **CARRE D'OR PROMOTION** et **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** appartiennent et de recherches d'économies.

À l'issue de la fusion envisagée, les associés **A.D.F.** et **NBF** détiendront respectivement environ 50,04 % et 49,96 % du capital de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Société absorbante : **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**

La société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** est une société par actions simplifiée à capital variable au capital minimum de 100.000,00 euros, dont le siège social est situé 51 avenue Sidoine Apollinaire 69009 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 832 110 464. Elle est représentée par la société **A.D.F. SARL** en qualité de Présidente de la société, elle-même représentée par son gérant Monsieur Alain DUTOIT.

La société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** a pour objet social :

- La recherche, l'acquisition de tous biens immobiliers en vue de leur revente, de leur gestion, promotion, rénovation ;
- La conduite de projets de promotions immobilières et de marchands de biens ;
- L'animation et la prise de participation dans le capital social de toutes sociétés de quelque nature, forme et activité qu'elles soient, la gestion de ces participations ;
- La fourniture de toutes prestations d'ordre administratif, financier, juridique, informatique ;
- technique et de gestion d'entreprise, de documentation et autres, aux sociétés membres du groupe qu'elle anime, ainsi qu'au profit de toute entreprise tierce, filiale ou non filiale de la société et toutes opérations connexes ou complémentaires, notamment par la gestion de tous fonds de commerce, branche d'activités existants ou à créer ;
- La constitution de toutes garanties, hypothèques, nantissements de compte titres ou de trésorerie ou tout autre sûreté dans l'intérêt social des filiales et participations de la Société ;
- Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandites, des souscriptions, d'achats, de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de sociétés en participation ou de prises ou dation en location ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ;
- Et généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié, ou à tout autre objet similaire ou connexe.

La Société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils contribuent ou peuvent contribuer, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités ci-dessus définies ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement les intérêts industriels commerciaux ou financiers de la Société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relations d'affaires.



1.2.2 Société absorbée : CARRE D'OR PROMOTION

La société **CARRE D'OR PROMOTION** est une société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 euros, dont le siège social est situé 51 avenue Sidoine Apollinaire 69009 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 533 771 127. Elle est représentée par la société **A.D.F. SARL** en qualité de Présidente de la société, elle-même représentée par son gérant Monsieur Alain DUTOIT.

La société **CARRE D'OR PROMOTION** a pour objet social :

La réalisation à titre professionnel en vue de la vente ou la location des opérations :

- de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitation,
- de construction ou de rénovation d'immeubles individuels, semi collectifs ou collectifs à usage d'habitation, professionnel ou administratif.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

1.2.3 Lien entre les sociétés concernées

a) Liens en capital :

Il n'existe pas de lien en capital entre les deux sociétés.

Les sociétés **CARRE D'OR PROMOTION** et **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** sont détenues par les mêmes associés :

Associés	CARRE D'OR DEVELOPPEMENT		CARRE D'OR PROMOTION	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Société A.D.F	1 500 001	50,0%	5 010	50,1%
société NBF	1 499 999	50,0%	4 990	49,9%
TOTAL	3 000 000	100%	10 000	100%

La société **A.D.F** détient ainsi le contrôle exclusif des Sociétés **CARRE D'OR PROMOTION** et **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** dans la mesure où (i) elle détient la majorité des droits de vote dans chacune des sociétés et que (ii) cette majorité lui permet de nommer les dirigeants de chacune d'elles.

b) Dirigeants communs :

La société **CARRE D'OR PROMOTION** et la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** ont comme dirigeants communs les sociétés **A.D.F.** et **NBF** qui exercent respectivement les mandats sociaux de Président et de Directeur Général.



1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de traité de fusion.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société **CARRE D'OR PROMOTION** apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine. Ainsi, si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de la société absorbée sera dévolu à la société absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la société absorbée à cette date, sans exception ;
- la société absorbante deviendra débitrice des créanciers de la société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

La société absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par la société absorbée à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après.

Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2022. Les opérations, tant actives que passives, engagées par la société absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la société absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal. En conséquence, le montant de l'actif net apporté par la société **CARRE D'OR PROMOTION** a été déterminé à partir des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2021.

L'opération est soumise au régime de droit commun des fusions, tel que défini aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A et suivants du Code général des impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés.

En matière de droits d'enregistrement, l'acte sera enregistré gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 816 du Code général des impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

La fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- d'une part, l'approbation de la fusion par les associés de la société **CARRE D'OR PROMOTION**, de la dissolution anticipée sans liquidation de la Société et de la transmission universelle de son patrimoine à la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** ;
- d'autre part, l'approbation de la fusion par les associés de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**, de la valeur des apports, de la parité d'échange et de l'augmentation de capital résultant de la fusion.

La réalisation de ces conditions suspensives pourra être établie, vis-à-vis de quiconque, par tous moyens appropriés et notamment pour certaines d'entre elles par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes.

Faute de réalisation des conditions suspensives visées ci-dessus le 31 décembre 2022 au plus tard, les stipulations du présent traité de fusion seront considérées comme nulles et non avenues.



1.3.3 Rémunération de l'apport

Pour déterminer la rémunération de l'opération, les parties ont retenu les valeurs réelles de la société **CARRE D'OR PROMOTION** et de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**.

En rémunération de l'apport, il sera émis 1.797.200 actions de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**, de 1,00 euro de valeur nominale chacune.

La différence entre l'actif net apporté, soit 1.811.059,00 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**, constituera une prime de fusion d'un montant de 13.859,00 euros.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Aucun avantage particulier n'est octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Selon le règlement ANC n° 2014-03, il convient pour chaque opération de fusion ou opération assimilée rémunérée par des titres représentatifs du capital, telles que définies à l'article 710-2, de rechercher les situations de contrôle à la date de réalisation juridique de l'opération :

- pour les opérations impliquant des sociétés sous contrôle commun et/ou réalisées à l'envers, les apports sont évalués à la valeur comptable.
- pour les opérations impliquant des sociétés sous contrôle distinct et réalisées à l'endroit, les apports sont évalués à la valeur réelle.

En application du règlement ANC n°2014-03, s'agissant d'une fusion entre sociétés sous contrôle commun réalisée au sein d'un groupe, les éléments d'actif et de passif sont apportés pour leur valeur nette comptable. Celle-ci a été déterminée au 31 décembre 2021, compte tenu du caractère rétroactif de l'opération (cf. 1.4.3).

1.4.2 Description de l'apport

La société **CARRE D'OR PROMOTION** fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives précisées ci-avant, à la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**, qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se compose son actif net estimé au 31 décembre 2021, tel que détaillé ci-dessous :

Actifs transmis	Net (en €)
- un site internet pour	251 435
- des œuvres d'art pour	36 083
- des agencements et aménagements pour	939 841
- du matériel de bureau et informatique pour	31 005
- du mobilier pour	89 699
- des titres de participation pour	51
- des créances attachées à des participations pour	1 611
- des dépôts de garantie pour	100 095
Total actif immobilisé transmis	1 449 820
- des créances clients et comptes rattachés pour	1 903 542
- des autres créances pour	223 631
- des disponibilités pour	315 438
- des charges constatées d'avance pour	111 903
Total actif circulant transmis	2 554 513
TOTAL ACTIF :	4 004 333



Passifs transmis	Net (en €)
- des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour	240 757
- des comptes courants auprès des associés pour	1 743
- des dettes fournisseurs et comptes rattachés pour	1 194 492
- des dettes fiscales et sociales pour	691 777
- des autres dettes pour	64 505
TOTAL PASSIF :	2 193 275

Actif net à transmettre :	1 811 059
----------------------------------	------------------

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations effectuées par la société **CARRE D'OR PROMOTION** à compter rétroactivement de la Date d'Effet à raison des biens apportés seront considérées comme l'ayant été rétroactivement tant pour l'actif que pour le passif, pour le compte et aux risques exclusifs de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** qui reprendra lesdites opérations dans ses comptes.

1.4.3 Période de rétroactivité

L'actif net apporté a été déterminé sur la base des actifs et passifs figurant au bilan de l'exercice clos au 31 décembre 2021 de la société **CARRE D'OR PROMOTION**.



2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** sur l'absence de surévaluation de l'apport devant être effectué par la société **CARRE D'OR PROMOTION**.

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 applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligences* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- Réalisé des entretiens avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité de fusion ;
- Examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Vérifié que les états financiers de la société **CARRE D'OR PROMOTION** et de la société **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT** ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2021, date de clôture du dernier exercice social ;
- Pris connaissance de l'activité de la société **CARRE D'OR PROMOTION** au regard de la situation comptable au 30 avril 2022 ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société **CARRE D'OR PROMOTION** nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause l'appréciation de la valeur des apports.



2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Comme exposé au paragraphe 1.4.1. *Méthode d'évaluation retenue*, les parties ont convenu de retenir la valeur nette comptable des éléments constitutifs de l'actif net transmis, telle qu'elle ressort des comptes de la société **CARRE D'OR PROMOTION** clos au 31 décembre 2021.

S'agissant d'une opération de fusion entre sociétés sous contrôle commun, le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de notre part.

2.3 Réalité de l'apport

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4 Valeur individuelle des apports

Nous avons pris connaissance des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 de la société **CARRE D'OR PROMOTION**, tels qu'ils ont été approuvés par Décisions Unanimes des Associés du 30 juin 2022 et certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes de la société.

L'actif net comptable ressortant des comptes de la société **CARRE D'OR PROMOTION** en date du 31 décembre 2021 s'élève à 1.811.059,00 euros.

- Le montant total de l'actif apporté s'élève à 4.004.333 euros. Il est essentiellement composé :
 - d'un site internet transmis pour 251.435 euros ;
 - d'agencements et aménagements des locaux transmis pour 939.841 euros ;
 - d'autres actifs immobilisés corporels (œuvres d'art, matériel de bureau et informatique, mobilier) transmis pour 156.787 euros ;
 - de titres de participations transmis pour 51 euros et de créances rattachées pour 1.611 euros ;
 - de dépôts de garantie transmis pour 100.095 euros ;
 - de créances clients et comptes rattachés transmis pour 1.903.542 euros ;
 - d'autres créances transmises pour 223.631 euros ;
 - de disponibilités transmises pour 315.438 euros ;
 - de charges constatées d'avances pour 111.903 euros.
- Le montant total du passif apporté s'élève à 2.193.275 euros. Il est essentiellement composé :
 - des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit transmis pour 240.757 euros ;
 - de dettes auprès des associés transmises pour 1.743 euros ;
 - de dettes fournisseurs et comptes rattachés transmis pour 1.194.492 euros ;
 - des dettes fiscales et sociales transmises pour 691.777 euros ;
 - d'autres dettes transmises pour 64.505 euros.

Nous n'avons ainsi pas relevé d'écart entre la valeur nette comptable des actifs et des passifs retenue d'une part et celle figurant dans les comptes clos au 31 décembre 2021 d'autre part.

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs individuelles des éléments constitutifs de l'apport.



2.5 Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société **CARRE D'OR PROMOTION**.

A cet effet, nous nous sommes appuyés sur :

- les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports (§ 2.4) ;
- l'appréciation de la méthode de valorisation retenue par les parties pour estimer la valeur réelle des titres de la société **CARRE D'OR PROMOTION** dans le cadre de la détermination du rapport d'échange. Cette valorisation a été réalisée sur la base du prévisionnel établi par le Management.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation du groupe **CARRE D'OR DEVELOPPEMENT**, présentés ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports, pour autant que le niveau d'activité de la Société dans les années à venir soit cohérent avec le prévisionnel établi par la direction.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 1.811.059,00 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majorée de la prime d'apport.



Fait à Lyon
Le 28 juillet 2022

AURYS AUDIT SAS
Commissaire aux apports chargé
d'apprécier les avantages particuliers
Représentée par Laurent CROPPI
Associé

