

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

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 LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2009 B 00041

Numéro SIREN : 969 201 532

Nom ou dénomination : Ceetrus France

Ce dépôt a été enregistré le 09/12/2020 sous le numéro de dépôt 20846

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE-MÉTROPOLE

445 boulevard Gambetta

CS 60455

59338 Tourcoing Cedex

CEETRUS Pascale LANDMANN

Business Pôle les Prés

18 rue Denis Papin

59650 Villeneuve d'Ascq

RECEPISSE DE DEPOT D'ACTES

Dénomination : Ceetrus France

Numéro RCS : 969 201 532

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Numéro Gestion : 2009B00041

Adresse : Business Pôle les Prés

18 rue Denis Papin

59650 Villeneuve-d'Ascq

Numéro du Dépôt : 2020R020846 (2020 32043) Date du dépôt : 09/12/2020

1 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

sur la valeur des apports effectués par la société CEETRUS FRANCE à la société TRIMOGEST SASU

Date de l'acte : 08/12/2020

Délivré à Lille-Métropole le 9 décembre 2020

Le Greffier,



09 DEC. 2020

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
EFFECTUES PAR LA SOCIETE**

CEETRUS FRANCE

SAS à capital variable

Siret : 969 201 532 RCS Lille Métropole

Siège social : Business Pôle les Prés, 18 rue Denis papin
59 650 VILLENEUVE D'ASCQ

A LA SOCIETE

TRIMOGEST SASU

SASU au capital variable

Siret : 534 886 411 RCS LILLE METROPOLE

Siège social : Business Pôle les Prés, 18 rue Denis papin
59 650 VILLENEUVE D'ASCQ

G'AUDIT PLUS

Société de Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie de la Cour d'Appel de PARIS

SARL au capital de 1.000 €

SIRET 799 316 229 RCS Paris

3 Square Claude Debussy

75 017 PARIS

TRIMOGEST SASU

SASU au capital variable

Siret : 534 886 411 RCS LILLE METROPOLE

Siège social : Business Pôle les Prés, 18 rue Denis Papin

59 650 VILLENEUVE D'ASCQ

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de apports effectués par

La société CEETRUS FRANCE à la société TRIMOGEST SASU

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par décision de l'unanimité des associés en date du 18 septembre 2020, je vous présente mon rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce sur l'appréciation de la valeur des apports en nature et les avantages particuliers effectués par la société CEETRUS FRANCE à la société TRIMOGEST SASU.

L'actif net apporté par chaque société a été arrêté dans le projet de traité d'apport partiel d'actif signé par les représentants des sociétés concernées en date du 29 octobre 2020, 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 les normes de la Compagnies nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent 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 du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée de la prime d'émission.

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.

A aucun moment je ne me suis trouvée dans les cas d'incompatibilités, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusions présentées ci-après.

I. EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

A. LES SOCIETES CONCERNEES

A.1 SOCIETE APORTEUSE

La société **CEETRUS FRANCE**, Société par Actions Simplifiée à capital variable, ayant son siège social à Villeneuve d'Ascq 59650 Business pôle Les Prés, 18 Rue Denis Papin – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 969 201 532,

Représentée par Monsieur Hervé Croq, spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu d'une décision d'associés en date du 29/10/2020.

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'exploitation de galeries marchandes ;
- L'acquisition, la construction, l'installation, la prise à bail de tout local, terrain ou immeuble nécessaire à l'objet de la société et éventuellement la revente ou la location de tout fonds de commerce ou immeuble ;
- Constitution et exploitation d'un patrimoine immobilier ;
- Constitution, acquisition, prise de participation, gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières ;
- La participation de la société dans toute entreprise commerciale ou industrielle pouvant se rattacher à l'objet de la société ou de nature à faciliter son développement par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport en commandite, souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance, association en participation et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, immobilières, mobilières, financières se rattachant directement ou indirectement en totalité ou en partie à l'un quelconque des objets ci-dessus spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes ;
- La gestion immobilière et la transaction sur immeubles et fonds de commerce.

et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.

Sa durée est de 99 années, jusqu'au 01/10/2077.

La date de clôture de l'exercice social de la société **CEETRUS FRANCE** est fixée au 31 décembre de chaque année.

A.2 SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société **TRIMOGEST**, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle à capital variable, ayant son siège social à Villeneuve d'Ascq (59650) Business Pôle Les Prés, 18 rue Denis Papin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 534 886 411,

Représentée par Monsieur Benoit Lheureux spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 29/10/2020.

La société a pour objet en France et en tout autre pays :

- la gestion immobilière et la transaction sur immeubles et fonds de commerce ;
- L'acquisition en vue de la revente, la vente ou l'échange d'immeubles bâtis ou non bâtis, l'aménagement desdits immeubles et à cet effet la réalisation de tous travaux de viabilité, notamment les opérations de lotissements, la création de tous réseaux et voies de dessertes, échangeurs, amenée de fluides, renvoi des effluents, postes de transformateurs et tous travaux publics ou privés nécessaires à l'aménagement ;
- la vente en totalité ou par fraction des terrains aménagés sous quelque forme juridique que ce soit ;
- et généralement toutes opérations financières, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus, tant pour elle-même que pour le compte de tiers.

Sa durée est de 99 années, jusqu'au 25/09/2110.

La date de clôture de l'exercice social de la société **TRIMOGEST** est fixée au 31 décembre de chaque année.

La société **TRIMOGEST** est une société par actions simplifiée à capital variable.

A.3 LIENS ENTRE LES SOCIETES

A.3.1 Liens capitalistiques

A la Date de Réalisation, la société **TRIMOGEST** est détenue à 100% par la société **CEETRUS FRANCE**. Les sociétés sont donc sous contrôle commun.

A.3.2 Dirigeants communs

Les sociétés **CEETRUS FRANCE** et **TRIMOGEST** n'ont pas de dirigeants communs.

A.3.3 Liens contractuels

Les sociétés **CEETRUS FRANCE** et **TRIMOGEST** ont conclu une convention de prestations de services en date du 31/08/2020 consistant en la mise à disposition, au profit de la société **TRIMOGEST**, des services proposés par différentes directions de **CEETRUS FRANCE** ainsi que des services correspondant à :

- La commercialisation des actifs immobiliers
- La gestion des charges locatives
- L'accompagnement juridique

B. MOTIFS ET BUT DE L'OPERATION

Les sociétés Apporteuse et Bénéficiaire de l'apport font partie du groupe Auchan.

Les apports s'inscrivent dans le cadre du développement d'une branche de prestations de services immobiliers, au profit de tiers, notamment au sein du Groupe Ceetrus.

A cette fin, la Branche d'Activité Services Immobiliers exploitée par la société **CEETRUS FRANCE** est apportée à la société **TRIMOGEST**. La création de la société de services permet de s'ouvrir à de nouveaux marchés, de développer de nouvelles sources de revenus notamment en gestion, animation, développement et transformation de sites et projets, de prêter pour le compte de tiers et notamment pour le compte des actifs de Ceetrus dans le cadre de mandats de property et/ou d'asset management et/ou de contrat de promotion immobilière.

La société **TRIMOGEST** rassemblera les équipes et le savoir-faire de l'immobilier pour créer, transformer, développer, gérer et animer des lieux existants en nouveaux lieux de vie, indépendamment de la propriété de ces lieux.

L'activité principale de cette société de services se déclinera autour de trois missions :

- L'asset management, c'est-à-dire la valorisation des sites et la proposition de stratégies patrimoniales ;
- Le property management et le facility management, c'est à dire la commercialisation, la gestion, l'exploitation et l'animation des sites ;
- La promotion et le développement pour la création et/ou la transformation physique de sites et de quartiers urbains.

L'apport envisagé constitue donc une opération de restructuration interne.

La décision de procéder à l'apport partiel a été prise en tenant compte des enjeux sociaux et environnementaux de chaque société ainsi que dans l'intérêt social de chaque société et dans le respect de leur raison d'être.

C. REGIME JURIDIQUE

Comme indiqué dans le préambule, de convention expresse et en application de l'article L.236-22 du code de commerce, les parties soumettent le présent traité d'apport partiel d'actif au régime juridique des scissions tel qu'édicté par les articles L.236-16 à L.236-21 du code de commerce.

Les créanciers de la société Apporteuse et de la société Bénéficiaire de l'apport pourront par conséquent former opposition dans les conditions de l'article L236-21al. 2 du code de commerce.

D. PROPRIETE, JOUISSANCE, CHARGES ET CONDITIONS, ENGAGEMENTS, CONDITIONS SUSPENSIVES, DECLARATION FISCALES

D.1 PROPRIETE, JOUISSANCE

La société **TRIMOGEST** aura la propriété et la jouissance des biens apportés au jour de la Date de Réalisation de l'apport partiel d'actif.

La société **TRIMOGEST** prendra en charge les opérations actives et passives concernant la Branche d'Activité Services Immobiliers et les biens apportés effectués par la société **CEETRUS FRANCE**, à compter de la Date de Réalisation de l'apport.

La société **TRIMOGEST** sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la société **CEETRUS FRANCE** se rapportant à la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée.

En outre, il est précisé que tous les autres biens même immeubles, droits et obligations, quels qu'ils puissent être, relatifs à la Branche d'Activité Services Immobiliers visés au présent traité, alors même qu'ils auraient été omis dans les désignations qui précèdent, deviendront la propriété de la société **TRIMOGEST**.

La société **CEETRUS FRANCE** effectuera, s'il y a lieu et en temps utile, toute notification, notamment celles nécessitées par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations qui seraient nécessaires pour la transmission des biens concernés par l'apport.

Si le titulaire d'un droit de préemption exerçait son droit, à l'occasion de l'apport, le bien qui en est l'objet sera exclu de l'apport et la société **CEETRUS FRANCE** pourra, à son choix :

- Soit exercer son droit de rétractation à l'égard du titulaire du droit de préemption, et verser en contrepartie à la société **TRIMOGEST** une somme égale à l'évaluation donnée au bien préempté pour la présente opération d'apport,
- Soit céder le bien préempté au titulaire de ce droit, et verser à la société **TRIMOGEST** une somme égale à l'évaluation donnée au bien préempté, quelle que soit la différence en plus ou en moins entre cette évaluation et le prix effectivement payé par le titulaire du droit de préemption.

En tout état de cause, il est expressément convenu que l'exercice par toute personne bénéficiant d'un droit de préemption sur un ou plusieurs biens concernés ne remettra en aucun cas en cause la validité du présent traité.

D.2 DECLARATIONS GENERALES ET ENGAGEMENTS

D.2.1. Déclarations de la société Apporteuse et de la société Bénéficiaire de l'apport

Déclarations de la société Apporteuse

Monsieur Croq, ès qualités, au nom de la société apporteuse, **CEETRUS FRANCE**, déclare que :

1. La société **CEETRUS FRANCE** est propriétaire de la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée pour l'avoir créée ou pour l'avoir acquise ;
2. La société **CEETRUS FRANCE** n'a jamais été en état de cessation des paiements, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ;
3. La société **CEETRUS FRANCE** n'est pas actuellement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;

4. ~~Il dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent traité d'apport partiel d'actif et qu'il est dûment habilité à la représenter à cet effet ;~~
5. Le Comité Social et Economique de l'entreprise a été informé et consulté sur la réalisation de la présente opération conformément à la loi et qu'il a émis un avis le 12/10/2020 ;
6. Que les biens apportés sont libres de toute inscription, de tout privilège, gage ou sujétion administrative ni autre droit, charge, restriction ou contestation quelconque en faveur de tiers affectant de façon substantielle les actifs ou les immobilisations, étant entendu que si une telle inscription se révélait du chef de la société Apporteuse, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
7. Que, plus généralement, les biens apportés sont de libre disposition entre les mains de la société Apporteuse ;
8. Qu'au titre de l'activité apportée, la société **CEETRUS FRANCE** sera à jour de ses déclarations fiscales, sociales ou douanières, ainsi que du paiement de tous impôts, taxes, droits, charges et contributions à la date d'effet du présent apport partiel d'actif ;
9. Que les livres de comptabilité, pièces, comptes, archives et dossiers de la société **CEETRUS FRANCE** relatifs aux biens apportés seront tenus à la disposition de la société **TRIMOGEST** pendant une période de trois ans à partir de la réalisation de l'apport.

Déclarations de la société Bénéficiaire de l'apport

Monsieur Lheureux, ès qualités, au nom de la société Bénéficiaire de l'apport, **TRIMOGEST**, déclare que :

1. La société **TRIMOGEST** n'a jamais été en état de cessation des paiements, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;
2. Qu'il dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent traité d'apport partiel d'actif et qu'il est dûment habilité à la représenter à cet effet ;
3. Que les actions de la société Bénéficiaire de l'apport qui seront émises au profit de la société Apporteuse en rémunération de ses apports le seront en pleine propriété et qu'elles seront libres de toute restriction, sûretés, gage, nantissement, privilège ou droit quelconque susceptible de restreindre le droit de propriété desdites actions.

Renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire

Monsieur Croq et Monsieur Lheureux, ès qualités, déclarent parfaitement connaître la Branche apportée et se dispenser d'indiquer le montant du chiffre d'affaires et du résultat des trois derniers exercices, pour la Branche apportée.

Les apports stipulés étant faits à charge notamment pour la société **TRIMOGEST** de payer le passif de la Branche d'Activité apportée, Monsieur Croq, au nom de la société **CEETRUS FRANCE**, déclare expressément renoncer au privilège du vendeur et à l'action résolutoire. En conséquence, dispense expresse est faite de l'inscription de privilège du vendeur.

D.2.2 . Engagements de la société Apporteuse et de la société Bénéficiaire de l'apport

Engagements de la société Bénéficiaire de l'apport

Le présent apport est fait sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que Monsieur Lheureux représentant de la société **TRIMOGEST**, oblige celle-ci à accomplir et exécuter savoir :

1° La société **TRIMOGEST** prendra les biens et droits à elle apportés avec tous les éléments corporels et incorporels, y compris les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera, à la Date de la Réalisation de l'apport.

- En ce qui concerne les droits immobiliers qui lui sont apportés, à savoir les baux et contrats d'occupation des bureaux listés en annexe 1, elle prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de la prise de possession.

- Le cas échéant, la société **TRIMOGEST** souffrira des servitudes passives grevant ou pouvant grever les baux et contrats d'occupation des bureaux précités à elle apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans que les présentes stipulations puissent conférer à quiconque plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de la Loi ou de titres réguliers non prescrits.

2° Elle poursuivra tous contrats, conventions, obligations et engagements quelconques passés par la société **CEETRUS FRANCE** relativement à la Branche apportée, notamment avec l'administration, son personnel, ses bailleurs, ses établissements financiers et ses fournisseurs.

La société Bénéficiaire des apports exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurances et tous abonnements quelconques.

Elle sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, obligations, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être rattachés aux créances de la société **CEETRUS FRANCE**.

Elle supportera et acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, droits, taxes, primes et cotisations d'assurances, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature qui grèvent ou grèveront les biens apportés et qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation des biens et droits objets de l'apport.

Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celles dont font partie les biens et droits apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

3° A l'exception des éléments listés dans la paragraphe 4 E du traité de fusion, la société **TRIMOGEST** sera tenue à l'acquit de la totalité du passif grevant les apports de la société **CEETRUS FRANCE**, dans les termes et conditions où il est, ou deviendra, exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou de titres de créances pouvant exister, comme la société Apporteuse est tenue de le faire elle-même.

- 4° A l'exception des éléments listés dans le paragraphe 4 E du traité d'apport, la société **TRIMOGEST** sera substituée à la société apporteuse dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, devant toutes juridictions dans la mesure où ils concernent les biens et droits apportés.
- 5° Conformément à la Loi, les contrats de travail en cours avec les membres du personnel de la société Apporteuse affectés à l'exploitation de la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée se poursuivront avec la société Bénéficiaire de l'apport.
- 6° La société **TRIMOGEST** s'engage directement envers les bailleurs à l'exécution de toutes les conditions des droits au bail apportés.
- 7° Elle seule aura droit aux revenus échus sur les droits sociaux à elle apportée et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de l'apport, de la mutation à son nom de ceux-ci.
- 8° Elle sera substituée à la société Apporteuse dans les cautions données et reçues au titre de l'exploitation de la Branche apportée.

Engagements de la société Apporteuse

De son côté, Monsieur Croq, représentant la société **CEETRUS FRANCE** oblige celle-ci à fournir à la société **TRIMOGEST** tout renseignement dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toute signature et à lui apporter tout concours utile pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Elle s'oblige également, et oblige la société **CEETRUS FRANCE** à première réquisition de la société **TRIMOGEST** à faire établir tous actes réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

Elle s'oblige, encore, ès qualités, à remettre et à livrer à la société **TRIMOGEST** aussitôt après la réalisation définitive des présents apports tous les biens et droits ci-dessus apportés ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou l'agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la société apporteuse sollicitera en temps utiles les accords ou décisions d'agrément nécessaires, sans que lesdits accords ou décisions d'agrément constituent une condition suspensive de la réalisation dudit apport. Pour le cas où le cocontractant ou le tiers refuserait la transmission du contrat ou du bien, ceux-ci seraient exclus de l'apport. Il sera alors tenu compte de cette exclusion au moment de l'établissement du Bilan à Date de Réalisation. Si l'exclusion intervient après l'établissement du Bilan à la Date de Réalisation, la société **CEETRUS FRANCE** versera en contrepartie à la société **TRIMOGEST** une somme égale à l'évaluation donnée au contrat ou bien exclu de l'apport.

Le représentant de la société apporteuse s'oblige, enfin à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la société **TRIMOGEST** d'obtenir le transfert, à son profit, et le maintien aux mêmes

conditions, après réalisation définitive de l'apport, des prêts et crédits accordés à la société apporteuse et transférés à la société **TRIMOGEST** en conséquence des présentes conventions.

D.3 CONDITIONS SUSPENSIVES

L'apport partiel d'actif qui précède et l'augmentation de capital de la société **TRIMOGEST** qui en résulte ne deviendront définitifs qu'à compter du jour où les conditions suspensives ci-après auront été levées :

- Approbation par l'assemblée générale des actionnaires de la société **CEETRUS FRANCE** du présent projet d'apport,
- Approbation par décision de l'associé unique de la société **TRIMOGEST** des apports de la société **CEETRUS FRANCE** qui lui sont consentis au titre du présent projet d'apport.

A défaut de réalisation avant le 31 décembre 2020 23H58 des conditions qui précèdent, le présent traité d'apport sera considéré comme nul, sans indemnité de part ni d'autre.

D.4 DECLARATION ET OBLIGATIONS FISCALES

D.4.1. Déclarations générales

Les représentants des sociétés **TRIMOGEST** et **CEETRUS FRANCE** obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

Les parties précisent, en tant que de besoin, que le présent apport partiel d'actif prend effet (Date d'Effet) comptablement et fiscalement à la Date de Réalisation de l'apport telle que définie à l'Article 3 D du traité d'apport.

D.4.2. Impôt sur les sociétés

En matière d'impôt sur les sociétés, le présent apport partiel d'actif est placé sous le régime de droit commun.

D.4.3. Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les représentants de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire des apports constatent que l'apport partiel d'actif emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257bis du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les apports, de droits immobiliers, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises compris dans la branche d'Activité apportée sont dispensés de TVA.

Conformément aux dispositions légales susvisées, la société bénéficiaire des apports continuera la personne de la société apporteuse notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celle-ci. Sur un plan formel, le montant total hors taxe de l'universalité de biens transmise sera mentionné sur la ligne 05 "Autres opérations non imposables" de la déclaration de TVA souscrite par la Société

Apporteuse et la Société Bénéficiaire au titre de la période au cours de laquelle l'apport partiel d'actif prendra effet.

D.4.4. Enregistrement

Les Parties déclarent, conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques sous la référence BOI-ENR-AVS-10-30-20120912 n°10, imputer les éléments de passif apportés de la façon suivante :

i. Eléments de passif à affecter :

Les éléments de passifs à affecter sur les éléments d'actifs sont les suivants :

. Provisions pour risques et charges.....	33 110 €
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....	4 792 363 €
. Dettes fiscales et sociales.....	6 766 764 €

TOTAL PASSIF	11 592 237 €
---------------------	---------------------

ii. Eléments d'actifs auxquels les éléments de passifs sont affectés

Les éléments de passif seront imputés sur les éléments d'actifs dans l'ordre suivant :

- Sur la trésorerie estimée à 8 875 000 €
- Puis pour le surplus sur les créances circulantes 2 685 028 €
- Puis pour le surplus sur les autres immobilisations financières estimées à 79 291 €

La totalité du passif étant affecté en intégralité à des éléments d'actifs n'étant pas soumis à droits d'enregistrement à un tarif particulier, pour sa partie à titre onéreux, l'apport sera donc soumis au droit fixe de 125 € des actes innomés de l'article 680 du Code Général des Impôts.

Pour le surplus, l'apport est à titre pur et simple. L'Apporteuse et la Bénéficiaire étant des sociétés par actions simplifiée françaises soumises à l'impôt sur les sociétés, la présente opération est placée sous le régime fiscal défini à l'article 810 I du Code général des impôts et ne donnera lieu à aucun paiement.

D.4.5. Autres taxes

Participation des salariés aux résultats de l'entreprise

Le cas échéant, la Société Bénéficiaire fera figurer au passif de son bilan la réserve spéciale de participation correspondant aux droits des salariés transférés au titre de l'apport.

Taxe d'apprentissage et participation à la formation professionnelle continue

La Société Bénéficiaire s'engage à prendre en charge, le cas échéant, la taxe d'apprentissage et la participation des employeurs à la formation professionnelle continue qui pourraient demeurer dues par la Société Apporteuse à la Date de Réalisation, pour les salariés transférés au titre de l'apport.

Contribution économique territoriale

En vertu du principe selon lequel la contribution économique territoriale est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité imposable au 1^{er} janvier, la Société Apporteuse demeurera redevable de la contribution économique territoriale pour l'année 2020.

Autres taxes

En matière de toutes autres taxes, le cas échéant, la société **TRIMOGEST** sera subrogée dans les droits et obligations de la société **CEETRUS FRANCE** à l'exception de l'exclusion mentionnée au paragraphe 4 E du traité d'apport

E. DATE DE REALISATION DE L'APPORT

Les sociétés Apporteuse et Bénéficiaire de l'apport conviennent que l'apport partiel d'actif n'aura pas d'effet rétroactif et sera réalisé à la date du 31 décembre 2020 23H59, date à partir de laquelle les opérations actives et passives de la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée par la société **CEETRUS FRANCE** seront réputées faites pour le compte de la société **TRIMOGEST**.

II. DESCRIPTION DES APPORTS

A. L'ACTIVITE APPOREE

La branche complète d'activité et autonome d'exploitation de l'activité services immobiliers de la société **CEETRUS FRANCE** est composée des activités suivantes :

Les activités d'asset management, property management, de promotion immobilière et les services supports liés à ces activités ; comprenant, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les salariés, leur contrat de travail et les éléments nécessaires à leur contrat de travail
- Les baux des bureaux et le matériel
- Les contrats nécessaires à l'activité de services (de type contrat de gestion comptable, financière, juridique, technique, ...), les contrats de mandats de commercialisation et de gestion locative soumis à la Loi Hoguet
- Les titres de la Société pour le Développement du Commerce Indépendant (DECOMI), Société en Nom Collectif à capital variable dont le siège social est situé Business Pôle Les Prés 18, rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ et immatriculée sous le n° 332 074 079 RCS LILLE METROPOLE, soit 762 parts sociales représentant 99,87% du capital et des droits de vote de la société DECOMI
- Les droits de propriété intellectuelle, à l'exception de ceux faisant l'objet de l'annexe 3 du traité d'apport, ainsi que les contrats informatiques.

B. COMPTES UTILISES ; METHODE D'EVALUATION ; DESCRIPTION DES APPORTS

B.1 COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF

L'opération d'apport a été déterminée sur la base d'un bilan d'apport provisoire arrêté au 31/12/2020 établi au vu des :

- comptes de la société **CEETRUS FRANCE**, arrêtés au 31.12.2019, approuvés par l'assemblée générale en date du 15.05.2020 ;

- ~~comptes de la société TRIMOGEST, arrêtés au 31.12.2019, approuvés par décision de l'associé unique en date du 13.05.2020~~
- états intermédiaires non audités de la société **CEETRUS FRANCE** au 30.09.2020 établis selon les mêmes méthodes et la même présentation que les comptes annuels ;
- meilleures estimations comptables des actifs et passifs de la Branche Services Immobiliers à la Date de Réalisation de l'apport telle que définie au paragraphe D du traité d'apport

La valorisation définitive des apports sera constatée sur la base du bilan d'apport définitif qui sera établi à la Date de Réalisation de l'apport telle que définie au paragraphe D du traité d'apport.

B.2. METHODE D'EVALUATION

Conformément aux règles de valorisation des apports prévues par le Plan Comptable Général et plus particulièrement par son article 740-1 et, s'agissant d'une opération de restructuration interne, les biens apportés ont été évalués à leur valeur nette comptable à la Date de Réalisation de l'opération.

B.3. DESCRIPTION DES APPORTS

La société **CEETRUS FRANCE**, représentée par Monsieur Hervé Croq, apporte, aux conditions ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, ce qui est accepté, ès qualités par Monsieur Benoit Lheureux représentant la société **TRIMOGEST**, sous les mêmes conditions suspensives, l'ensemble des biens et droits de toute nature composant la branche complète et autonome d'exploitation d'activité de services, en particulier immobiliers, tels que lesdits biens existeront à la Date de Réalisation.

Il est dès lors convenu entre les Parties que les éléments d'actif et de passif désignés ci-après comme faisant partie du présent apport sont énumérés à titre indicatif et non limitatif.

La Branche d'Activité Services comprend les éléments décrits ci-dessous :

B.3.1. Actif transmis

ACTIF	Brut	Amortissement / Provisions	Net
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles	48 626 535	32 222 379	16 404 155
Terrains			
Installations techniques, matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles	2 521 892	2 301 899	219 994
Immobilisations en cours	9 547 268		9 547 268
Actif immobilisé	60 695 695	34 524 278	26 171 416
Titres de participations	15 245		15 245

TRIMOGEST SASU
*Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués
 par la société CEETRUS FRANCE
 à la société TRIMOGEST SASU*

Autres immobilisations financières	79 291		79 291
Total immobilisations financières	94 536	0	94 536
Créances Clients et Comptes rattachés	1 056 314		1 056 314
Autres créances	1 628 714		1 628 714
Total Créances	2 685 028	0	2 685 028
Disponibilités	8 875 000		8 875 000
Total Trésorerie	8 875 000	0	8 875 000
TOTAL ACTIF	72 350 259	34 524 278	37 825 980

En outre, il est précisé que la Branche autonome et complète d'exploitation de l'activité services apportée intègre l'ensemble des éléments incorporels que la société Apporteuse exploite, à l'exception des marques et figurant en annexe, ainsi que des fichiers clients dédiés à un unique centre commercial.

Monsieur Croq et Monsieur Lheureux, ès qualités, et au nom des sociétés qu'ils représentent déclarent parfaitement connaître lesdits éléments et se dispensent d'en fournir un état plus détaillé.

Ces éléments comprennent notamment :

- Les archives, les pièces de comptabilité, les registres, et en général tous documents quelconques appartenant à la société Apporteuse et se rapportant directement ou indirectement à la Branche apportée ;
- Les droits aux baux, pour le temps restant à courir, des lieux où sont exploités les activités de la Branche apportée et dont la liste est annexée aux présentes ainsi que tous les contrats nécessaires à l'exploitation. (annexe 1 du traité) ;
- Le savoir-faire que la société Apporteuse a développé dans ses activités et d'une manière générale toutes les informations suffisantes pour les mettre en œuvre ;
- Tous les fichiers, documents administratifs, juridiques et techniques se rapportant directement et exclusivement aux éléments apportés ;
- Le bénéfice et la charge de tous traités, conventions et engagements qui ont été conclus, contrats, accords avec les tiers, fournisseurs, membres du personnel par la société Apporteuse, droit au bail et crédit-bail, en vue de lui permettre l'exploitation de la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée ;
 Monsieur Croq et Monsieur Lheureux ès qualités et au nom des sociétés qu'ils représentent, déclarent parfaitement connaître ces contrats et se dispensent d'en fournir un état détaillé ;
- Les contrats de travail, droits et obligations y attachés se rapportant à la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée à la Date de Réalisation ;
 Monsieur Hervé Croq et Monsieur Benoît Lheureux ès qualités et au nom des sociétés qu'ils représentent, déclarent parfaitement connaître ces contrats et se dispensent d'en fournir un état détaillé.
- Le droit d'usage des logiciels, sous réserve de l'accord des éditeurs lorsque celui-ci est requis.

En outre, il est précisé que sont inclus dans la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée les éléments incorporels ne figurant pas à l'actif du bilan et n'ayant pas été évalués relatifs à la Branche.

B.3.2 Passif transmis

En contrepartie du présent apport, la société **TRIMOGEST** s'engage à prendre en charge et à acquitter au lieu et place de la société **CEETRUS FRANCE**, partie du passif de cette dernière, tel qu'il apparaissait à la Date de Réalisation de l'apport, ladite partie du passif s'élevant à 11 592 237 €, tel que détaillé ci-dessous :

. Provisions pour risques et charges.....	33 110 €
. Emprunts auprès d'établissements de crédit.....	0 €
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....	4 792 363 €
. Dettes fiscales et sociales.....	6 766 764 €

TOTAL PASSIF **11 592 237 €**

Il est précisé que tous les éléments complémentaires qui s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, pourront faire l'objet d'états, de tableaux, déclarations, actes et tous autres documents qui seront regroupés dans un additif au présent acte, établi d'un commun accord entre les représentants des sociétés participant à l'apport partiel d'actif.

Il est expressément convenu que ce passif sera supporté par la société **TRIMOGEST** conformément aux dispositions de l'article L236-20 du code de commerce.

B.3.3. Actif net apporté

Actif apporté.....	37 825 980 €
Passif pris en charge	11 592 237 €
ACTIF NET APORTE.....	26 233 743 €

A titre conservatoire et en tant que de besoin, il est prévu que les postes de passif sont imputables en priorité sur les postes d'actif réalisable.

B.3.4. Engagements hors bilan

Monsieur Lheureux, ès qualités, déclare connaître parfaitement les engagements hors bilan relatifs à la Branche d'Activité Services Immobiliers apportée, en particulier les Indemnités de Fin de Carrière pour un montant de 1 328 025 €, et les reprendre purement et simplement au nom et pour le compte de la société Bénéficiaire.

B.3.5. Eléments d'actif et de passif exclus de la Branche d'Activité Services Immobiliers

Les Parties ont expressément convenu d'exclure des éléments d'actifs apportés les éléments suivants, ne se rattachant pas exclusivement à la Branche d'Activité Services Immobiliers :

- Tous les titres de participation, prêts et comptes courants s'y rattachant, détenus par CEETRUS FRANCE à l'exception des titres de la société DECOMI, tels que mentionnés au paragraphe 2B du traité d'apport,
- généralement tous les contrats qui ne sont pas nécessaires à l'activité de services (de type contrat de gestion comptable, financière, juridique, technique, ...) ou qui ne sont pas des contrats de mandats de commercialisation et de gestion locative soumis à la Loi Hoguet, et en particulier les contrats listés en annexe 2 du traité d'apport,
- la liste des marques en annexe 3 du traité d'apport.

Les Eléments de Passif Apportés ne comprennent pas les éléments suivants :

- l'ensemble des passifs suivants ne se rattachant pas exclusivement à la Branche d'Activité Services Immobiliers et/ou se rattachant à l'activité de détention directe ou indirecte d'actifs immobiliers :
 - impôts et taxes, passifs fiscaux ou réclamations y afférentes,
 - toutes actions intentées par des salariés, ou relatives aux salariés, au Comité Social et Economique ou autres organes représentatifs du personnel de la Branche d'Activité Services Immobiliers, dès lors que ces actions ne se rattachent pas exclusivement à la Branche d'Activité Services Immobiliers,
 - tous litiges prudhommaux et tous les litiges pour lesquels le fait générateur se situe antérieurement à la Date de Réalisation,
 - tous emprunts auprès d'une partie liée (au sens de l'article L225-38 du Code de commerce),
 - toutes dettes assorties de garanties

C. REMUNERATION DES APPORTS ET AUGMENTATION DE CAPITAL,

C.1. REMUNERATION DES APPORTS

La société **TRIMOGEST**, en rémunération de cet apport, émettra **1 274** actions de 20 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à :

CEETRUS FRANCE 1 274 actions

Le capital social de la société **TRIMOGEST** sera ainsi augmenté de **25 480 euros**.

Lesdites actions seront entièrement assimilées aux actions anciennes et porteront jouissance à compter de la date de la décision de l'associé unique de la société **TRIMOGEST** approuvant l'apport et augmentant son capital.

C.2. PRIME D'APPORT

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit **26 233 743** euros et la valeur nominale des parts qui seront créées par la société **TRIMOGEST**, au titre de l'augmentation du

capital susvisée, soit ~~25 480 euros~~ égale en conséquence, à **26 208 263 euros**, constituera une prime d'apport qui sera inscrite au passif du bilan de la société **TRIMOGEST** et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de la société **TRIMOGEST**.

C.3. BILAN A LA DATE DE REALISATION – VARIATION DE L'ACTIF NET

L'apport prenant effet à la Date de Réalisation, la société Apporteuse et la société Bénéficiaire de l'Apport feront leurs meilleurs efforts afin d'arrêter d'un commun accord, dans les meilleurs délais après la Date de Réalisation de l'apport, un bilan comptable reflétant la valeur des éléments d'actif et de passif apportés à la Date de Réalisation de l'apport (ci-après « Bilan à la Date de Réalisation »).

Dans les huit (8) jours ouvrés de l'arrêté définitif du Bilan à la Date de Réalisation entre les Parties :

- si la valeur de l'actif net résultant du Bilan à la Date de Réalisation est inférieure à celle de l'actif net apporté tel que mentionné à l'article 4 C du traité d'apport, la société Apporteuse versera en numéraire à la société Bénéficiaire une somme égale à la différence entre les deux valeurs ;
- si la valeur de l'actif net résultant du Bilan à la Date de Réalisation est supérieure à celle de l'actif net apporté tel que mentionné à l'article 4 C du traité d'apport, l'associé unique de la société Bénéficiaire décidera d'affecter au compte prime d'apport une somme égale à la différence entre les deux valeurs.

III. DILIGENCES ET APPRECIATIONS DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de mon rapport, il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date de décision d'associés appelée à se prononcer sur l'opération.

A. DILIGENCES ACCOMPLIES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier la valeur d'apport.

Dans ce cadre, j'ai notamment procédé aux principales diligences suivantes :

- Prise de connaissance du contexte et des objectifs de la présente mission.
- Prise de connaissance du groupe et des sociétés qui le compose
- Prise de connaissance des documents juridiques (Kbis, statuts, assemblées générales)
- Lecture des rapports des commissaires aux comptes qui sont sans réserve sur la clôture du 31/12/2019
- Analyse des bilans et comptes de résultat, tableau des immobilisations des comptes clos au 31/12/2019
- Revue les documents juridiques relatifs à l'apport et ses annexes
- Entretiens approfondis et réguliers avec les conseils,

- Vérification de la pleine propriété des biens en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant.
- Vérification du respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de la valorisation des apports.
- Contrôle de la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété.
- Rapprocher les éléments apportés de justificatifs
- Vérification des méthodes retenues pour la valorisation des actifs et passifs repris.
- Points sur les engagements donnés et reçus
- Examiné l'existence éventuelle de litiges, procès.
- Contrôler les comptes provisoires au 31 décembre 2020 ainsi que la situation établie au 30 septembre 2020
- Rapprocher les actifs immobiliers à la date du 30 novembre 2020
- Aucun avantage particulier n'est à valoriser

Les diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des activités identifiées et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

J'ai obtenu une lettre d'affirmation de Monsieur Hervé Croq, qui m'a confirmé qu'aucun élément susceptible de modifier la valeur des apports n'est intervenu à la date de ce présent rapport.

B. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION AU REGARD DE LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Conformément au règlement ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement ANC 2017-1 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les sociétés **CEETRUS FRANCE** et **TRIMOGEST** étant sous contrôle commun, les biens apportés sont évalués à leur valeur nette comptable à la Date de Réalisation de l'opération.

C. REALITE DES APPORTS

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré que les actifs étaient libres de tout nantissement et que la société apporteuse en avait la libre propriété, et je me suis fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

D. VALEUR INDIVIDUELLE DES APPORTS

J'ai pris connaissance des comptes provisoires établis au 31/12/2020 de la société **CEETRUS FRANCE**, la valorisation définitive des apports sera constatée sur la base du bilan d'apport définitif qui sera établi à la Date de Réalisation de l'apport soit le 31 décembre 2020 23H59.

L'apport étant établi à effet différé sur des comptes provisoires, je me suis assuré que les parties ont décidé d'un ajustement des valeurs.

Cet ajustement est prévu comme suit :

Dans les huit (8) jours ouvrés de l'arrêté définitif du Bilan à la Date de Réalisation entre les Parties :

- si la valeur de l'actif net résultant du Bilan à la Date de Réalisation est inférieure à celle de l'actif net apporté tel que mentionné à l'article 4 C du traité d'apport, la société Apporteuse versera en numéraire à la société Bénéficiaire une somme égale à la différence entre les deux valeurs ;

- si la valeur de l'actif net résultant du Bilan à la Date de Réalisation est supérieure à celle de l'actif net apporté tel que mentionné à l'article 4 C du traité d'apport, l'associé unique de la société Bénéficiaire décidera d'affecter au compte prime d'apport une somme égale à la différence entre les deux valeurs

Afin de m'assurer de la réalité et de l'exhaustivité des apports pris individuellement, j'ai :

- Examiné et apprécié la pertinence des modalités de détermination des éléments affectés à la branche apportée
- Vérifié la consistance et la valorisation des dits éléments notamment au moyen de documents et fichiers comptables afin de m'assurer de la prise en compte dans l'apport de l'exhaustivité et de l'existence des biens et droits retenus.
- La propriété et la libre disposition des biens apportés
- La solvabilité de la société apporteuse **CEETRUS FRANCE**

A l'issue de mes travaux sur les valeurs nettes comptables des éléments d'actif et passif affectés à l'apport partiel d'actif, je n'ai pas de remarque et accepte la valeur de l'actif net apporté.

E. APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, je me suis assurée que cette valeur représente la contrepartie effective des biens et valeurs apportés à la société TRIMOGEST.

Je me suis appuyée sur les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports.

Compte tenu des éléments qui m'ont été fournis en l'état actuel du contexte économique, et sur la base de mes travaux, je ne relève pas d'éléments susceptibles de remettre en cause la valorisation globale des apports

IV SYNTHÈSE ET POINT CLES

A. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Je n'ai pas décelé d'anomalie significative ayant une incidence sur une surévaluation des apports en nature.

B. ELEMENTS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR

Sous réserve de convergence entre les informations chiffrées pour l'atterrissage des comptes au 31 décembre 2020, les hypothèses retenues pour cette reconstitution avec la réalisation de celles-ci dans le futur, j'estime que la valeur globale des apports en nature estimée représente la contrepartie effective des biens et valeurs apportés à la société TRIMOGEST.

V CONCLUSION

En conclusion de mes travaux et compte tenu des développements précédents, à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur nette des biens apportés par la société TRIMOGEST SASU s'élevant à 26 233 743 €, n'est pas surévaluée et en conséquence que la valeur des biens apportés est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire réalisée soit vingt-cinq mille quatre cent quatre-vingt euros (25 480 €) de valeur nominale et vingt-six millions deux cent huit mille cinq cent soixante-trois euros (26 208 563 €) de prime d'apport.

Fait à Lille, le 8 décembre 2020

Le Commissaire aux apports



Pascale Queuche
pour G'AUDIT PLUS