



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

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 PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 24773

Numéro SIREN : 538 184 128

Nom ou dénomination : ETERNAM

Ce dépôt a été enregistré le 18/06/2015 sous le numéro de dépôt 55662



1505572002

DATE DEPOT : 2015-06-18

NUMERO DE DEPOT : 2015R055662

N° GESTION : 2011B24773

N° SIREN : 538184128

DENOMINATION : ETERNAM

ADRESSE : 151 boulevard Haussmann 75008 Paris

DATE D'ACTE : 2015/05/27

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

NATURE D'ACTE :

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

ETERNAM
151, boulevard Haussmann
75008 PARIS
538 184 128 RCS PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**Dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la société Cyrus Immobilier
par la société Eternam**

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de commerce de Paris en date du 1^{er} avril 2015 concernant la fusion par voie d'absorption de la société Cyrus Immobilier par la société Eternam, j'ai établi le présent rapport prévu par les articles L. 236-10 du code de commerce. Je rends compte de mon appréciation sur la rémunération des apports dans un rapport distinct.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 27 mai 2015. 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 nos 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 absorbante augmentée de la prime de fusion.

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 trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

La fusion envisagée entre Eternam et Cyrus Immobilier a comme principal objectif la simplification de la structure du groupe Cyrus et du mode de détention des actifs ainsi que la réduction des coûts de fonctionnement du groupe Cyrus, via une seule filiale immobilière.

L'Absorbante reprendra ainsi, par voie de fusion-absorption, l'universalité du patrimoine de l'Absorbée, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

1.2 Présentation des sociétés

1.2.1 Société absorbante : Eternam

La société Eternam est une société par actions simplifiées au capital de 50.000 euros divisé en cinq cent (500) actions ordinaires de cent euros (100 €) de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées. Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

Son siège social est situé 151, boulevard Haussmann à Paris 8^E. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 184 128.

La société Eternam a notamment pour objet social :

- ✓ les transactions sur immeubles de bureaux, d'habitation, fonds de commerce, murs de boutiques, murs d'hôtels, centres commerciaux, locaux d'activité, résidences services, vendu en bloc à un seul investisseur ou à une association d'investisseurs ;
- ✓ le courtage en crédit immobilier en lien avec ces transactions ; et
- ✓ le conseil pour ce type de transactions.

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875

Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

1.2.2 Société absorbée : Cyrus Immobilier

La société Cyrus Immobilier, société absorbée, est une société par actions simplifiées au capital de 4 650 euros, divisé en quatre cent soixante cinq (465) actions ordinaires de dix euros (10 €) de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées en totalité.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées. Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

Son siège social est situé 151 boulevard Haussmann à Paris 8^e. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 270 747.

La société Cyrus immobilier a notamment pour objet social, en France et à l'étranger :

- ✓ toutes activités de courtage d'assurances, de transactions immobilières, de démarchage bancaire et financier ;
- ✓ le conseil pour les affaires, le conseil en stratégie, le conseil aux particuliers pour l'acquisition de logements à usage locatif ou patrimonial ;
- ✓ les transactions sur immeubles et fonds de commerce ;
- ✓ le courtage en opérations de banque et services de paiement ;
- ✓ l'intermédiation entre les propriétaires et les constructeurs de solutions immobilières à des particuliers, l'intermédiation entre les banques et les particuliers pour l'obtention et la mise en place de crédits immobiliers, l'intermédiation entre les assureurs et les particuliers pour la mise en place d'assurances locatives afférentes à leur acquisition ; et
- ✓ le coaching et la formation commerciale.

1.2.3 Lien entre les sociétés concernées

La société Eternam ne détient aucune participation dans le capital de la société Cyrus Immobilier.

La société Groupe Cyrus, société par actions simplifiée au capital de 20.097.490 euros, dont le siège social est sis 153 boulevard Haussmann à Paris 8^e, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 509 210 019, société holding opérationnelle du groupe Cyrus, est à la fois Président de la société Eternam et de la société Cyrus Immobilier.

Les sociétés n'ont pas de filiale commune.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion-absorption, peuvent se résumer comme suit.

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.

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société Cyrus Immobilier apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société Eternam 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.

- *Date d'effet de la fusion*

Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2015. 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 Cyrus Immobilier a été déterminé à partir des comptes sociaux arrêtés au 31/12/2014.

- *Date de réalisation de l'apport*

La propriété de l'ensemble des actifs de la société absorbée sera transmise à la société absorbante à la date de réalisation de la fusion.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

La date de réalisation est la date à laquelle sera levée la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article 8 du projet de traité de fusion, résumées dans le paragraphe ci-après.

- *Conditions suspensives*

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

- ✓ approbation, par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbée, du projet de traité de fusion, de l'opération de fusion et de la dissolution anticipée de la société ;
- ✓ approbation, par l'associé unique de la société absorbante, du projet de traité de fusion, de l'opération de fusion et de l'augmentation de capital en résultant ;

Si l'ensemble de ces conditions n'étaient pas levées le 30/06/2015 au plus tard, le projet de fusion serait considéré comme caduc de plein droit, sauf prorogation de ce délai, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des sociétés.

- *Régime fiscal*

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du Code Général des Impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et des articles 816 du même code en matière de droits d'enregistrement qui prévoient un droit fixe de 375 euros.

En matière de taxe sur la valeur ajoutée, l'opération est placée sous le régime prévu par l'article 257 bis du CGI.

1.3.2 Rémunération de l'apport

La rémunération des apports de la société Cyrus Immobilier a été déterminée conventionnellement par les parties sur la base des valeurs réelles des deux sociétés selon une approche basée sur des transactions comparables réalisées au sein du groupe en date du 30 décembre 2014.

Le rapport d'échange est fixé à 1 action de Cyrus Immobilier pour 1,2129 action d'Eternam.

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté et des dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, que les associés de Cyrus Immobilier recevront en échange des quatre cent soixante-cinq (465) actions qu'ils détiennent dans Cyrus Immobilier, cinq cent soixante quatre (564) actions ordinaires nouvelles d'Eternam.

Ainsi, l'augmentation de capital qui bénéficiera aux associés de Cyrus Immobilier s'élèvera à un montant nominal de cinquante six mille quatre cent euros (56.400 €) et correspondra à la création de cinq cent soixante quatre (564) actions nouvelles au nominal de cent euros (100 €) chacune qui leur seront attribuées dans les proportions indiquées ci-dessus.

La différence entre la valeur nette comptable des biens apportés, soit six cent vingt-deux mille huit cent seize euros (622.816 €), et le montant de l'augmentation de capital d'Eternam, soit cinquante six mille quatre cent euros (56.400 €), différence égale à cinq cent soixante-six mille quatre cent seize euros (566 416 €), constituera :

- ✓ une prime de fusion qui sera inscrite pour son montant, soit cinq cent soixante-six mille quatre cent seize euros (566 416 €), au passif du bilan d'Eternam et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de ladite société ;
- ✓ une soulte d'un montant total de mille huit cent quatre vingt dix euros et soixante douze centimes (1.890,72 €) correspondant au traitement des rompus, à verser par Eternam à ses nouveaux associés à l'issue de la réalisation de la fusion absorption de Cyrus Immobilier.

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les éléments d'actif et de passif sont apportés par Cyrus Immobilier à leur valeur nette comptable.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

1.4.2 Description des apports

La société Cyrus Immobilier 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 Eternam, qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se compose son actif net estimé au 31/12/2014 tel que détaillé ci-dessous :

Actif immobilisé	Valeur brute	Amortissement et dépréciations	Valeur nette comptable au 31/12/14
Immobilisations incorporelles	37.470	23.109	14.361
Immobilisations corporelles	190.059	63.436	126.623
Immobilisations financières	84.780	0	84.780
Total actif immobilisé	312.309	86.544	225.765
Actif circulant	Valeur brute	Amortissement et dépréciations	Valeur nette comptable au 31/12/14
Créances	1.121.341	1.551	1.119.790
Divers (disponibilités et valeurs mobilières de placement)	707.954	0	707.954
Comptes de régularisation	36.427	0	36.427
Total actif circulant	1.865.722	1.551	1.864.171
Charges à répartir	0	0	0
Montant total des actifs transférés	2.178.031	88.095	2.089.936
Passif pris en charge			Montant
Provisions pour risques			100.000
Provisions pour charge			0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			112.454
Emprunts et dettes financières diverses			36.494
Avances et acomptes sur commandes en cours			0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			910.693
Dettes fiscales et sociales			279.791
Autres dettes			27.688
Total du passif pris en charge			1.467.120
Actif net au 31/12/14			622.816
Opérations intercalaires			0
Actif net apporté au 31/12/14 tenant compte des opérations intercalaires sur le capital			622.816

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

Il résulte des désignations et évaluations ci-dessus que :

- ✓ les éléments d'actif sont apportés par Cyrus Immobilier pour une valeur totale de deux millions quatre vingt neuf mille neuf cent trente six euros (2 089 936 €) ;
- ✓ le passif à prendre en charge par Eternam s'élève à un million quatre cent soixante sept mille cent vingt euros (1 467 120 €) ;
- ✓ l'actif net apporté par Cyrus Immobilier s'élève donc à six cent vingt deux mille huit cent seize euros (622 816 €).

1.4.3 Période de rétroactivité

L'actif net apporté a été déterminé sur la base des actifs et passifs figurant au bilan de Cyrus Immobilier estimés au 31/12/2014.

En conséquence, aucune perte au titre de la période de rétroactivité n'a lieu d'être intégrée dans les apports estimés au 31/12/2014.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par les commissaires aux apports

Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société Eternam sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus 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.

Mon 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.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Dans ce cadre, j'ai notamment :

- ✓ pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- ✓ eu des entretiens avec les responsables de la société Eternam chargés de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- ✓ examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- ✓ vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- ✓ contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- ✓ obtenu confirmation de la part des commissaires aux comptes des sociétés concernés qu'ils avaient bien effectué un audit légal des comptes au 31/12/2014 et qu'à la suite de leur diligences dans leur cadre leur mission légales, ils étaient en mesure de certifier sans réserve lesdits comptes ;
- ✓ analysé les rapports émis ou les travaux réalisés par les conseils.

Afin d'apprécier la valeur des apports, je me suis appuyés sur l'ensemble des travaux que j'ai réalisés dans le cadre de mon appréciation de la pertinence des valeurs relatives servant à déterminer le rapport d'échange proposé.

J'ai obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de la société Eternam et de la société Cyrus Immobilier, qui m'ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et plus particulièrement l'absence de cession des titres apportés depuis l'émission de l'attestation du porteur des titres communiquée au cours de mes travaux.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité avec la réglementation comptable

En application du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 2004-01 du 4 mai 2004, et compte tenu du caractère rétroactif de l'opération au 1^{er} janvier 2015, les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur nette comptable des éléments

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

constitutifs de l'actif net transmis telle qu'elle ressort des comptes estimés de la société absorbée au 31/12/2014.

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

2.3 Réalité des apports

J'ai 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.

Hormis un nantissement portant sur 3 titres Amundi Protect pour un montant de 38 909€ pour une durée allant jusqu'au 15/12/2022 au bénéfice du bailleur GECITER, pour les locaux occupés au 151, boulevard Haussmann – 75008 Paris, Cyrus Immobilier n'a consenti aucun engagement hors bilan.

2.4 Valeur individuelle des apports

J'ai pris connaissance des comptes au 31/12/2014 arrêtés par le management de la société Cyrus Immobilier en date du 30/04/2015 étant rappelé que ces comptes ne sont pas encore approuvés à la date de signature du présent rapport.

A la date de mon rapport, les comptes définitifs et certifiés au 31/12/2014 ne m'ont pas été transmis.

Je n'ai donc pas pu rapprocher la valeur individuelle des apports indiquée dans le projet de traité de fusion avec les comptes définitifs.

Il convient de noter qu'un certain nombre de méthodes d'évaluation ne pouvaient pas être appliquées en raison des caractéristiques des sociétés.

En effet, le rapport d'échange fondé sur l'analyse des cours cibles des analystes ne trouve pas à s'appliquer dans la mesure aucune des deux sociétés n'est cotée.

La méthode de l'actif net comptable n'est pas non plus pertinente. Le montant des capitaux propres d'Eternam soit 588 774 € au 31/12/2014 ne représentant pas la valeur de la société.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

En l'absence d'actif significatif hors exploitation susceptible d'être réévalué, l'approche par l'actif net réévalué n'est pas davantage pertinente.

La méthode dite des « dividendes » a ainsi été écartée. En effet, je ne peux pas préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs.

La méthode d'évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie a aussi été écartée car aucun prévisionnel d'exploitation pour les prochaines années ne m'a été transmis.

Compte tenu des spécificités du groupe Cyrus, l'apport a été évalué de façon conventionnelle en se fondant sur une approche de valorisation par les transactions comparables.

Les dernières transactions comparables réalisées au sein du groupe datent du 30 décembre 2014. En effet :

- ✓ la société Cap 50 a apporté l'intégralité des cent douze (112) actions qu'elle détenait au capital de Cyrus Immobilier au profit de la société Groupe Cyrus, pour une valeur totale de quatre cent mille euros (400.000 €), soit une valorisation d'un million six cent soixante mille sept cent quinze euros (1.660.715 €) pour l'intégralité des quatre cent soixante cinq (465) actions composant le capital de Cyrus Immobilier ;
- ✓ Monsieur Sacha Rubinski a apporté l'intégralité des trente quatre (34) actions qu'il détenait au capital d'Eternam au profit de la société Groupe Cyrus, pour une valeur totale de cent mille euros (100.000 €), soit une valorisation d'un million quatre cent soixante dix mille cinq cent quatre vingt huit euros (1.470.588 €) pour l'intégralité des cinq cent (500) actions composant le capital d'Eternam.

A l'issue de mes travaux, je n'ai 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, je me suis assuré que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société Cyrus Immobilier.

Je me suis appuyé sur :

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

- ✓ les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports (§ 2.4) ;
- ✓ l'ensemble des travaux que j'ai menés dans le cadre de mon appréciation de la rémunération des apports en me référant à la valorisation retenue pour déterminer le rapport d'échange.

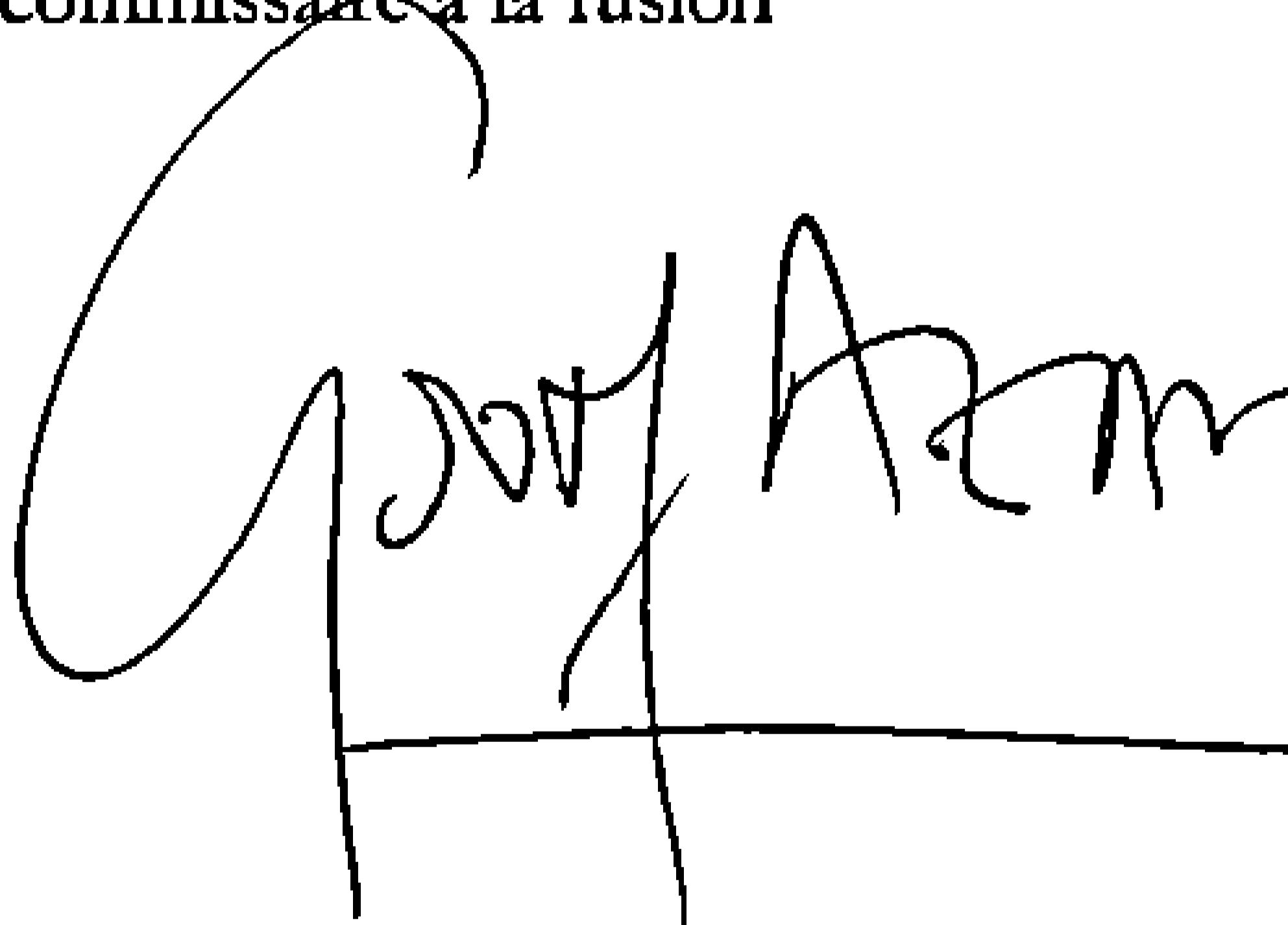
Sur la base de mes travaux concernant la valorisation de la société Cyrus Immobilier, présentés ci-dessus, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 622 816 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 absorbante, majorée de la prime de fusion.

Fait à Paris, le 27 mai 2015

Le commissaire à la fusion


GEORGES AZAR
Expert - Comptable
Commissaire aux Comptes
Tél : 01 53 53 67 03
4 rue Michel Ange - 75016 Paris
contact@pga-associés.fr
SIRET : 512 799 875 00038

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque



1505572001

DATE DEPOT : 2015-06-18

NUMERO DE DEPOT : 2015R055662

N° GESTION : 2011B24773

N° SIREN : 538184128

DENOMINATION : ETERNAM

ADRESSE : 151 boulevard Haussmann 75008 Paris

DATE D'ACTE : 2015/05/27

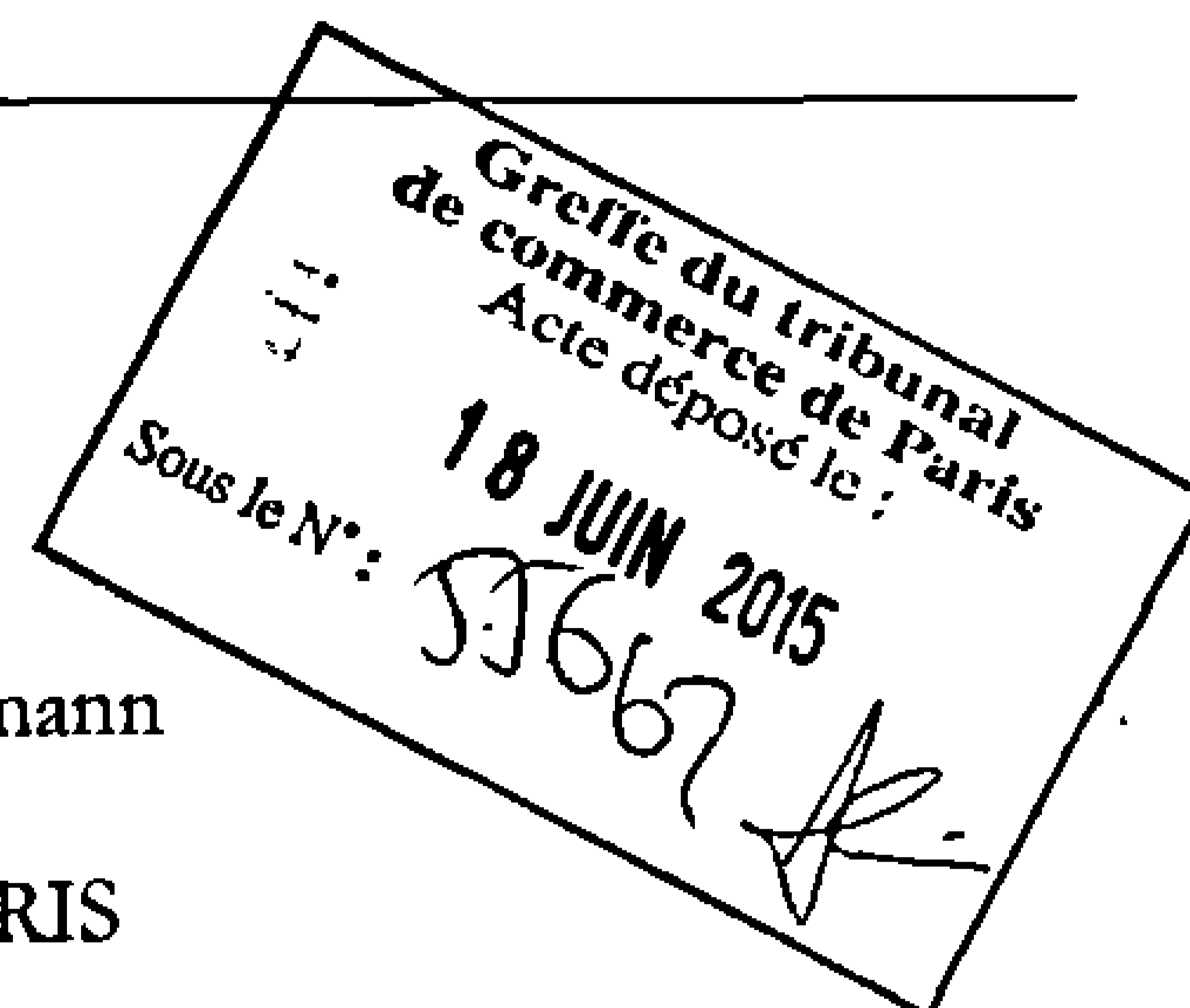
TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

NATURE D'ACTE :

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

ETERNAM
151, boulevard Haussmann
75008 PARIS
538 184 128 RCS PARIS



ARBUAFD

CYRUS IMMOBILIER
151, boulevard Haussmann
75008 PARIS
452 270 747 RCS PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA
REMUNERATION DES APPORTS**

**Dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la société Cyrus
Immobilier par la société Eternam
Article L 236-10 du code de commerce**

26 27-05-15 x2

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés des sociétés Eternam et Cyrus Immobilier,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de commerce de Paris en date du 1^{er} avril 2015 concernant la fusion par voie d'absorption de la société Cyrus Immobilier par la société Eternam, j'ai établi le présent rapport prévu par les articles L. 236-10 du code de commerce. Je rends compte de mon appréciation sur la valeur des apports dans un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 27 mai 2015. Il m'appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

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, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de sociétés participants à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

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 trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération.
3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé
4. Conclusion

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

La fusion envisagée entre Eternam et Cyrus Immobilier a comme principal objectif la simplification de la structure du groupe Cyrus et du mode de détention des actifs ainsi que la réduction des coûts de fonctionnement du groupe Cyrus, via une seule filiale immobilière.

La société absorbante, reprendra ainsi, par voie de fusion-absorption, l'universalité du patrimoine de la société absorbée, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

1.2 Présentation des sociétés

1.2.1 Société absorbante : Eternam

La société Eternam est une société par actions simplifiées au capital de 50.000 euros divisé en cinq cent (500) actions ordinaires de cent euros (100 €) de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées. Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

Son siège social est situé 151, boulevard Haussmann à Paris 8^E. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 184 128.

La société Eternam a notamment pour objet social :

- ✓ les transactions sur immeubles de bureaux, d'habitation, fonds de commerce, murs de boutiques, murs d'hôtels, centres commerciaux, locaux d'activité, résidences services, vendu en bloc à un seul investisseur ou à une association d'investisseurs ;
- ✓ le courtage en crédit immobilier en lien avec ces transactions ; et
- ✓ le conseil pour ce type de transactions.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

1.2.2 Société absorbée : Cyrus Immobilier

La société Cyrus Immobilier, société absorbée, est une société par actions simplifiées au capital de 4 650 euros, divisé en quatre cent soixante cinq (465) actions ordinaires de dix euros (10 €) de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées en totalité.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées. Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

Son siège social est situé 151 boulevard Haussmann à Paris 8^e. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 270 747.

La société Cyrus immobilier a notamment pour objet social, en France et à l'étranger :

- ✓ toutes activités de courtage d'assurances, de transactions immobilières, de démarchage bancaire et financier ;
- ✓ le conseil pour les affaires, le conseil en stratégie, le conseil aux particuliers pour l'acquisition de logements à usage locatif ou patrimonial ;
- ✓ les transactions sur immeubles et fonds de commerce ;
- ✓ le courtage en opérations de banque et services de paiement ;
- ✓ l'intermédiation entre les propriétaires et les constructeurs de solutions immobilières à des particuliers, l'intermédiation entre les banques et les particuliers pour l'obtention et la mise en place de crédits immobiliers, l'intermédiation entre les assureurs et les particuliers pour la mise en place d'assurances locatives afférentes à leur acquisition ; et
- ✓ le coaching et la formation commerciale.

1.2.3 Lien entre les sociétés concernées

La société Eternam ne détient aucune participation dans le capital de la société Cyrus Immobilier.

La société Groupe Cyrus, société par actions simplifiée au capital de 20.097.490 euros, dont le siège social est sis 153 boulevard Haussmann à Paris 8^e, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 509 210 019, société holding opérationnelle du groupe Cyrus, est à la fois Président de la société Eternam et de la société Cyrus Immobilier.

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

Les sociétés n'ont pas de filiale commune.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion-absorption, peuvent se résumer comme suit.

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.

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société Cyrus Immobilier apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société Etemam 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.

- *Date d'effet de la fusion*

Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2015. 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 Cyrus Immobilier a été déterminé à partir des comptes sociaux arrêtés au 31/12/2014.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

- *Date de réalisation de l'apport*

La propriété de l'ensemble des actifs de la société absorbée sera transmise à la société absorbante à la date de réalisation de la fusion.

La date de réalisation est la date à laquelle sera levée la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article 8 du projet de traité de fusion, résumées dans le paragraphe ci-après.

- *Conditions suspensives*

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

- ✓ approbation, par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbée, du projet de traité de fusion, de l'opération de fusion et de la dissolution anticipée de la société ;
- ✓ approbation, par l'associé unique de la société absorbante, du projet de traité de fusion, de l'opération de fusion et de l'augmentation de capital en résultant ;

Si l'ensemble de ces conditions n'étaient pas levées le 30/06/2015 au plus tard, le projet de fusion serait considéré comme caduc de plein droit, sauf prorogation de ce délai, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des sociétés.

- *Régime fiscal*

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du Code Général des Impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et des articles 816 du même code en matière de droits d'enregistrement qui prévoient un droit fixe de 375 euros.

En matière de taxe sur la valeur ajoutée, l'opération est placée sous le régime prévu par l'article 257 bis du CGI.

1.3.2 Rémunération de l'apport

La rémunération des apports de la société Cyrus Immobilier a été déterminée conventionnellement par les parties sur la base des valeurs réelles des deux sociétés selon
4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875

Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

une approche basée sur des transactions comparables réalisées au sein du groupe Cyrus en date du 30 décembre 2014.

Le rapport d'échange est fixé à 1 action de Cyrus Immobilier pour 1,2129 action d'Eternam.

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté et des dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, que les associés de Cyrus Immobilier recevront en échange des quatre cent soixante-cinq (465) actions qu'ils détiennent dans Cyrus Immobilier, cinq cent soixante quatre (564) actions ordinaires nouvelles d'Eternam.

Ainsi, l'augmentation de capital qui bénéficiera aux associés de Cyrus Immobilier s'élèvera à un montant nominal de cinquante six mille quatre cent euros (56.400 €) et correspondra à la création de cinq cent soixante quatre (564) actions nouvelles au nominal de cent euros (100 €) chacune.

La différence entre la valeur nette comptable des biens apportés, soit six cent vingt-deux mille huit cent seize euros (622.816 €), et le montant de l'augmentation de capital d'Eternam, soit cinquante six mille quatre cent euros (56.400 €), différence égale à cinq cent soixante-six mille quatre cent seize euros (566 416 €), constituera :

- ✓ une prime de fusion qui sera inscrite pour son montant, soit cinq cent soixante-six mille quatre cent seize euros (566 416 €), au passif du bilan d'Eternam et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de ladite société ;
- ✓ une soulte d'un montant total de mille huit cent quatre vingt dix euros et soixante douze centimes (1.890,72 €) correspondant au traitement des rompus, à verser par Eternam à ses nouveaux associés à l'issue de la réalisation de la fusion absorption de Cyrus Immobilier.

1.3.3 Description des apports

En application du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les éléments d'actif et de passif sont apportés par Cyrus Immobilier à leur valeur nette comptable estimée au 31/12/2014.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

La société Cyrus Immobilier 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 Eternam, qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se compose son actif net estimé au 31/12/2014 tel que détaillé ci-dessous :

Actif immobilisé	Valeur brute	Amortissement et dépréciations	Valeur nette comptable au 31/12/14
Immobilisations incorporelles	37.470	23.109	14.361
Immobilisations corporelles	190.059	63.436	126.623
Immobilisations financières	84.780	0	84.780
Total actif immobilisé	312.309	86.544	225.765
Actif circulant	Valeur brute	Amortissement et dépréciations	Valeur nette comptable au 31/12/14
Créances	1.121.341	1.551	1.119.790
Divers (disponibilités et valeurs mobilières de placement)	707.954	0	707.954
Comptes de régularisation	36.427	0	36.427
Total actif circulant	1.865.722	1.551	1.864.171
Charges à répartir	0	0	0
Montant total des actifs transférés	2.178.031	88.095	2.089.936
Passif pris en charge	Montant		
Provisions pour risques	100.000		

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

Provisions pour charge	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	112.454
Emprunts et dettes financières diverses	36.494
Avances et acomptes sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	910.693
Dettes fiscales et sociales	279.791
Autres dettes	27.688
Total du passif pris en charge	1.467.120
Actif net au 31/12/14	622.816
Opérations intercalaires	0
Actif net apporté au 31/12/14 tenant compte des opérations intercalaires sur le capital	622.816

Il résulte des désignations et évaluations ci-dessus que :

- ✓ les éléments d'actif sont apportés par Cyrus Immobilier pour une valeur totale de deux millions quatre vingt neuf mille neuf cent trente six euros (2 089 936 €) ;
- ✓ le passif à prendre en charge par Eternam s'élève à un million quatre cent soixante sept mille cent vingt euros (1 467 120 €) ;
- ✓ l'actif net apporté par Cyrus Immobilier s'élève donc à six cent vingt deux mille huit cent seize euros (622 816 €).

2. Vérification de la pertinence relative des valeurs attribuées aux actions des sociétés participantes à l'opération

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

2.1 Diligences mises en œuvre par les commissaires aux apports

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés d'Etemam et de Cyrus Immobilier sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier.

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. Mon rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.

Dans ce cadre, j'ai notamment :

- ✓ pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- ✓ eu des entretiens avec les responsables de la société Etemam chargés de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- ✓ examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- ✓ vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- ✓ contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- ✓ obtenu confirmation de la part des commissaires aux comptes des sociétés concernés qu'ils avaient bien effectué un audit légal des comptes au 31/12/2014 et qu'à la suite de leur diligences dans leur cadre leur mission légales, ils étaient en mesure de certifier sans réserve lesdits comptes ;
- ✓ analysé les rapports émis ou les travaux réalisés par les banques conseils.

J'ai obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de la société Etemam et de la société Cyrus Immobilier, qui m'ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de ma mission et plus particulièrement l'absence jusqu'à la date de mon présent rapport, de faits ou événements susceptibles de modifier de manière significative la valeur des sociétés objet de la présente fusion.

4, rue Michel Ange – 75016 Paris – Tél : 01 53 53 67 03 – Fax : 09 72 11 59 47 - Siren : 512 799 875

Inscrit au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris
Commissaire aux comptes près la Cour d'Appel de Paris

Membre d'une association agréée – Accepte à ce titre les règlements par chèque

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

Mon opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de ma mission. Il ne m'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.

2.2 Méthode d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés parties au projet de traite de fusion

Compte tenu des spécificités du groupe Cyrus, l'apport a été évalué de façon conventionnelle en se fondant sur une approche de valorisation par les transactions comparables.

Les dernières transactions comparables réalisées au sein du groupe datent du 30 décembre 2014. En effet :

- ✓ la société Cap 50 a apporté l'intégralité des cent douze (112) actions qu'elle détenait au capital de Cyrus Immobilier au profit de la société Groupe Cyrus, pour une valeur totale de quatre cent mille euros (400.000 €), soit une valorisation d'un million six cent soixante mille sept cent quinze euros (1.660.715 €) pour l'intégralité des quatre cent soixante cinq (465) actions composant le capital de Cyrus Immobilier ;
- ✓ Monsieur Sacha Rubinski a apporté l'intégralité des trente quatre (34) actions qu'il détenait au capital d'Etemam au profit de la société Groupe Cyrus, pour une valeur totale de cent mille euros (100.000 €), soit une valorisation d'un million quatre cent soixante dix mille cinq cent quatre vingt huit euros (1.470.588 €) pour l'intégralité des cinq cent (500) actions composant le capital d'Etemam.

Il convient de noter qu'un certain nombre de méthodes d'évaluation ne pouvaient pas être appliquées en raison des caractéristiques des sociétés.

En effet, le rapport d'échange fondé sur l'analyse des cours cibles des analystes ne trouve pas à s'appliquer dans la mesure aucune des deux sociétés n'est cotée.

La méthode de l'actif net comptable n'est pas non plus pertinente. Le montant des capitaux propres d'Etemam soit 588 774 € au 31/12/2014 ne représentant pas la valeur de la société.

Georges AZAR

Expert-comptable
Commissaire aux comptes

En l'absence d'actif significatif hors exploitation susceptible d'être réévalué, l'approche par l'actif net réévalué n'est pas davantage pertinente.

La méthode dite des « dividendes » a ainsi été écartée. En effet, je ne peux pas préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs.

La méthode d'évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie a aussi été écartée car aucun prévisionnel d'exploitation pour les prochaines années ne m'a été transmis.

2.4. Appréciation des valeurs relatives

Ainsi que cela été indiqué ci-dessus, le rapport d'échange résulte d'une approche d'évaluation conventionnelle fondée sur une approche de valorisation par les transactions comparables.

J'estime que cette démarche est pertinente compte tenu du contexte de l'opération et de l'activité des sociétés parties à la fusion.

En conclusion, la méthode d'évaluation fondée sur des transactions comparables me paraît pertinente pour déterminer les valeurs relatives des sociétés Eternam et Cyrus Immobilier.

3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange

Sur la base des valeurs relatives déterminées pour chacune des sociétés, le rapport de change est fixée comme suit :

- ✓ 1 action de Cyrus Immobilier pour 1,2129 action d'Eternam.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

En particulier, je me suis appuyé sur les travaux précédemment décrits que j'ai mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération.

J'ai apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé par référence aux valeurs relatives ainsi déterminées.

Georges AZAR

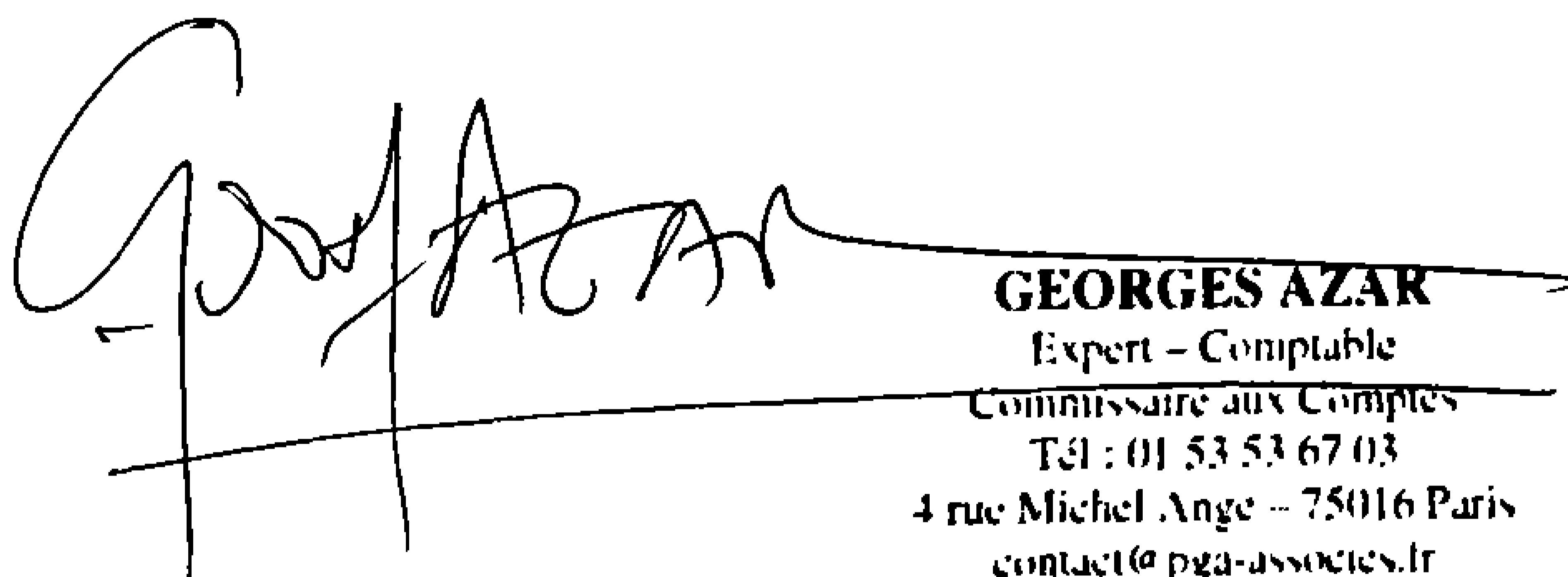
Expert-comptable
Commissaire aux comptes

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 action de la société Cyrus Immobilier pour 1,2129 actions de la société Eternam arrêté par les parties présente un caractère équitable.

Fait à Paris, le 27 mai 2015

Le commissaire à la fusion


GEORGES AZAR
Expert - Comptable
Commissaire aux Comptes
Tél : 01 53 53 67 03
4 rue Michel Ange - 75016 Paris
contact@pga-associés.fr
SIRET : 512 799 875 00038