

|                                     |
|-------------------------------------|
| RCS : ORLEANS<br>Code greffe : 4502 |
|-------------------------------------|

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 ORLEANS atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

|                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 2005 B 00144<br>Numéro SIREN : 480 760 040<br>Nom ou dénomination : DERET IMMOBILIER |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 17/06/2021 sous le numéro de dépôt 4978

**DERET IMMOBILIER**  
**SARL au capital de 104 554 423 €**  
**331 ancienne route de Chartres**  
**45 770 SARAN**

**RCS ORLEANS 480 760 040**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**DERET IMMOBILIER**  
**SARL au capital de 104 554 423 euros**  
**331 ancienne route de Chartres**  
**45770 SARAN**

**RCS ORLEANS 480 760 040**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

En application de l'article L223-33 du Code de Commerce, nous avons été nommés par l'associé unique en date du 1<sup>er</sup> juin 2021, en qualité de Commissaire aux Apports à l'effet d'établir le rapport prévu au dit article concernant l'apport en nature envisagé.

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine 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 au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte de faits ou de circonstances postérieurs à sa date de signature.

#### **I. – Présentation de l'opération et description**

La SAS DERET au capital de 46.814.530 euros dont le siège social est sis 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN et immatriculée au RCS d'Orléans sous le n° 316 933 563, représentée par son Président Monsieur Jean-Jacques Jambut, envisage d'apporter différents titres de participation dont elle est propriétaire, à la SARL DERET IMMOBILIER au capital de 104.554.423 euros et dont le siège social est sis à 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN.

Préalablement aux opérations d'apport :

Il sera procédé au sein de la SARL DERET IMMOBILIER, par décision de l'associé unique, à une réduction du capital social de 20.781 € par annulation de 20781 parts sociales par imputation à due concurrence sur le report à nouveau. Le capital de la SARL DERET IMMOBILIER s'élèvera alors à 104.533.642 € et les capitaux propres à un montant identique de 104.533.642 €.

Les apports sont les suivants :

- 400 parts sociales sur les 500 parts de la SARL LES BALISIERS au capital social de 7622.45 € dont le siège social est sis 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN, immatriculée au RCS d'Orléans sous le n° 419 427 075. Cet apport est estimé à 6.876.375 euros.
- 2498 parts sociales sur les 2500 parts de la SARL LES CHATAIGNIERS au capital social de 60000 € dont le siège social est sis 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN, immatriculée au RCS d'Orléans sous le n° 353 514 599. Cet apport est estimé à 11.210.560 euros
- 400 actions sur les 500 actions de la SARL LES GENEVRIERS au capital social de 37000 € dont le siège social est sis 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN, immatriculée au RCS d'Orléans sous le n° 418 732 640. Cet apport est estimé à 8.064.392 euros.
- 400 actions sur les 500 actions de la SARL LES MARRONNIERS au capital social de 37000 € dont le siège social est sis 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN, immatriculée au RCS d'Orléans sous le n° 412 541 286. Cet apport est estimé à 4.472.265 euros.

L'ensemble apporté est ainsi estimé à **30.623.592 €**.

En contrepartie de ces apports d'un montant global de **30.623.592 €**, la SAS DERET sera rémunérée par l'attribution de 30 623 592 parts sociales de 1 euro chacune de la SARL DERET IMMOBILIER.

## **II.- Diligences et appréciations de la valeur des apports**

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à la mission de commissaire aux apports, nous avons mis en œuvre les diligences nécessaires afin de nous assurer

- De la réalité des apports,
- De la valorisation des apports proposée,
- De la cohérence des évaluations.
- De l'absence d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie 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 et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Nous avons pu apprécier la consistance des biens composant l'actif social de la société en nous faisant communiquer les éléments justificatifs.

Cette opération s'inscrit dans la suite globale de restructuration interne qui permettra à terme d'organiser le groupe en trois pôles :

Un pôle d'exploitation « transport logistique »

Un pôle immobilier d'exploitation « transport – logistique »  
Un pôle hôtellerie « exploitation-immobilier »

Nous sommes déjà intervenus courant de l'année 2020 dans le cadre des opérations d'apport similaires qui s'inscrivaient dans le même objectif.

Les différents apports décrits ci-dessus ont été retenus à la valeur nette comptable. Cette évaluation est conforme aux dispositions des articles 743-1 et suivants du plan comptable général, les sociétés apporteuse et bénéficiaire étant sous contrôle commun.

### **III. - Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue, s'élevant à **30.623.592 euros**, n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à Châteauneuf sur Loire, le 11 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes  
Membre de la CRCC de Versailles et du Centre

SARL CASTELCOM  
Dominique BILLEREAU



**DERET IMMOBILIER**  
**SARL au capital de 104 554 423 €**  
**331 ancienne route de Chartres**  
**45 770 SARAN**

**RCS ORLEANS 480 760 040**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION**  
**DE SARL EN SAS**

**DERET IMMOBILIER**  
**SARL au capital de 104 554 423 euros**  
**331 ancienne route de Chartres**  
**45770 SARAN**

**RCS ORLEANS 480 760 040**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION**  
**DE LA SARL EN SAS**

A l'associée,

En exécution de la mission de Commissaire à la transformation qui nous a été confiée en application des dispositions des articles L 224-3 et L 223-43 du Code de Commerce, par décision de l'associée unique de la société en date 1<sup>er</sup> juin 2021, nous avons établi le présent rapport afin de vous faire connaître notre appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et de nous prononcer sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à contrôler les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation, à vérifier que le montant des capitaux propres est au moins égal au capital social.

Cette vérification a notamment consisté à apprécier l'incidence éventuelle sur la valeur comptable des éléments entrant dans la détermination des capitaux propres, des événements entre la date d'arrêté des derniers comptes annuels au 31 décembre 2020 et la date de notre rapport.

Nous avons procédé à un examen limité, complété de contrôles particuliers des derniers comptes annuels au 31 décembre 2020.

D

Différentes opérations ont été opérées en fin d'année 2020 qui ont concouru à modifier sensiblement la structure de haut de bilan passif de la société. Celle-ci, suite aux décisions prises lors d'une première assemblée générale extraordinaire en date du 31 décembre 2020, a ainsi vu son capital réduit de 36999€ pour être porté de 37000 € à 1 € puis augmenté de 104 715 693 € d'apports en nature. Nous avons à cette occasion émis un avis favorable sur la valeur des apports dans un rapport en qualité de commissaire aux apports en date du décembre 2020. Une seconde assemblée générale extraordinaire, réunie consécutivement le même jour a décidé de réduire le capital de 161 271 € par imputation du même montant au report à nouveau. Le montant des capitaux propres à l'issue de ces différentes opérations s'élève alors à 104 554 423 € et est donc identique au montant du capital social si l'on fait abstraction du résultat net comptable de l'exercice 2020.

Nous constatons en réalité qu'au 31 décembre 2020, la situation nette s'élève à 104 533 642 € et qu'elle est inférieure au capital social de 104 554 423 €. Le résultat déficitaire de l'exercice 2020, soit 20781 € justifie cette différence.

Préalablement à la décision de transformation en SAS, il est prévu que l'associé unique :

- approuve les comptes de l'exercice
- affecte le résultat au report à nouveau
- décide de réduire le capital social de la société de 20781 € par affectation en contrepartie au report à nouveau.

Le montant des capitaux propres deviendra dès lors identique au montant du capital social de 104.533.642 €.

Nous avons examiné la situation comptable de l'exercice en cours, afin de nous assurer que le montant estimé du résultat était positif.

Nous avons pu obtenir tous les justificatifs et informations nécessaires à nos contrôles, nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces investigations et nous estimons que les prévisions ont été prudentes. Par ailleurs, aucun évènement exceptionnel et aucun différend ou litige risquant de remettre en cause les données analysées ne nous a été signalé.

En conclusion et sur la base de nos travaux, nous attestons la réalité des biens composant l'actif de la société et que le montant des capitaux propres est au moins égal au capital social.

Fait à Châteauneuf sur Loire, le 11 juin 2021

Le Commissaire à la Transformation  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre  
Dominique BILLEREAU