



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 : 2014 B 03292

Numéro SIREN : 807 870 845

Nom ou dénomination : A&T COMMERCES

Ce dépôt a été enregistré le 22/12/2014 sous le numéro de dépôt 19362

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLÉ

445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

GROUPE IRD
40 rue Eugène Jacquet Sp 15
59708 Marcq en Baroeul Cedex

RECEPISSE DE DEPOT D'ACTES

Dénomination : A&T COMMERCES

Numéro RCS : 807 870 845

Forme Juridique : Société par actions simplifiée à capital variable

Numéro Gestion : 2014B03292

Adresse : 40 rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Baroeul

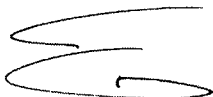
Numéro du Dépôt : 2014R019362 (2014 19394)

Date du dépôt : 22/12/2014

1 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
sur les apports de Batixis
Date de l'acte : 09/12/2014

Délivré à Lille Métropole le 22 décembre 2014

Le Greffier,



Rapport du Commissaire aux apports

Apport en nature par la société BATIXIS à la société A&T COMMERCE

BATIXIS

Société par Actions Simplifiée
au capital de 35.305.194,83 €
40 rue Eugène Jacquet
59700 MARCQ EN BAROEUL

A&T COMMERCE

Société par Actions Simplifiée
A capital variable
A capital minimum de 10 000. €
40 rue Eugène Jacquet
59700 MARCQ EN BAROEUL

Grant Thornton

Didier Hazebrouck
Commissariat aux Comptes
91 Rue Nationale
59045 LILLE CEDEX

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lille-Métropole en date du 15 octobre 2014, concernant l'apport pur et simple de biens immobiliers propriété de la société BATIXIS au profit de la société A&T Commerces, nous avons établi le présent rapport prévu par l'articles L 225-147 du Code du Commerce.

L'actif a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 08 décembre 2014.

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 nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime d'émission.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Descriptions des apports, évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Conclusion**





1 Présentation de l'opération

1.1 Contexte de l'opération

La présente opération vise l'apport pur et simple de biens immobiliers, actuellement détenus par la société BATIXIS au profit de la société A&T COMMERCES.

La société BATIXIS détient 100 % du capital de la société A&T COMMERCES, préalablement à la réalisation de ladite opération d'apport en nature.

1.2 Motifs et buts de l'opération

L'objectif principal de cette opération est de centraliser tout ou partie de l'immobilier destiné à l'activité commerciale, détenu par la société BATIXIS, au sein d'une structure, la société A&T COMMERCES.

1.3 Société concernée

Société apporteuse : BATIXIS

La société BATIXIS est une Société par actions simplifiée, au capital de 35.305.194,83 €.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 433 878 154. Son siège social est à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), 40 rue Eugène Jacquet.

La présente société a pour objet en France et à l'étranger :

- « - L'acquisition, la construction ou la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non à usage professionnel, industriel ou commercial ;
- La gestion et l'exploitation de tous droits ou biens immobiliers par voie de bail ou location de toute nature ;
- La gestion de tous biens et droits immobiliers pour le compte d'autrui ;
- La mise à disposition, au bénéfice de ses partenaires et de tous tiers à leur demande, des moyens humains et en matériel destinés à couvrir leurs besoins contingents dans le cadre de leurs activités et de leur objet ;

Aux fins de réaliser cet objet, la société pourra notamment acquérir ou prendre en bail lesdits biens, soit directement, soit indirectement par voie d'apports en nature, participer par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements, prendre, acquérir, exploiter ou céder tous procédés et brevets concernant ces activités.





Et plus généralement intervenir à toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ».

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 19 décembre 2000. Elle clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

Le capital social de la société BATIXIS s'élève actuellement à 35.305.194,83. Il est réparti en 1 776 809 actions de 19,87 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle est présidée par Monsieur Marc Verly.

Société bénéficiaire de l'apport : A&T COMMERCES

La société A&T COMMERCES est une Société par actions simplifiée.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille- Métropole sous le numéro 807 870 845.

Son siège social est à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), 40 rue Eugène Jacquet.

La société A&T COMMERCES a pour objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés :

« - toutes les opérations se rapportant à l'acquisition, la vente, la construction, la rénovation, la transformation, la location, et la gestion de tous immeubles bâtis ou non bâtis à usage industriel, commercial et de bureaux ;

- la participation de la société dans toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société ou son développement ;

- la participation, directe ou indirecte, de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ».



Son Président est Monsieur Marc Verly.

- **Liens entre les sociétés**

La société BATIXIS détient, avant l'opération, 100% du capital de la société A&T COMMERCES.

Enfin, Monsieur Marc Verly, est Président des sociétés BATIXIS et A&T COMMERCES.

1.4 Charges et conditions générales de l'opération

La société BATIXIS, apporteuse, fait apport de la pleine propriété d'un ensemble immobilier situé à Villeneuve d'Ascq (59650), Parc Scientifique Haute Borne, Ilot 1, 5 rue de l'Horizon, cadastré section PD n°396, 2 avenue Halley, d'une surface de 0 Ha, 62 a et 41 ca, comportant 17 lots reprenant des surfaces à usage commercial et terrasses liées, décrits ci-après.

2 Description, évaluation et rémunération des apports

2.1 Méthode d'évaluation retenue

S'agissant d'un apport pur et simple, celui est effectué à la valeur réelle.

En effet, bien que l'opération soit réalisée au sein d'un groupe dont sont membres les sociétés apporteuse et bénéficiaire, le règlement CRC n°2004-10 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées n'est pas applicables.

2.2 Apports de la société BATIXIS

Les biens apportés comprennent les différents lots, parties de l'immeuble présentés ci-dessus, situé à Villeneuve d'Ascq, Parc Scientifique Haute Borne, Ilot A – 5 rue de l'horizon :



- Lot numéro 1 : Cellule à usage de commerce ou de bureau située au rez-de-chaussée de l'aile nord du bâtiment, et dont l'accès se fait directement par le parc de stationnement, les 697/10000 des parties communes particulières et 648/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 2 : Cellule à usage de commerce ou de bureau située au rez-de-chaussée de l'aile nord, accessible de la rue intérieure vitrée, un local contigu à l'espace commercial et professionnel et situé sous la cage d'escalier E, les 548/10000 de parties communes particulières, et les 472/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 3 : Cellule à usage de commerce et de bureau située au rez-de-chaussée de l'aile nord du bâtiment, accessible par la rue intérieure vitrée, les 204/10000 des parties communes particulières, et les 192/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 4 : Cellule à usage de commerce ou bureau située au rez-de-chaussée de l'aile sud du bâtiment, accessible par la rue intérieure vitrée, ce lot possède une sortie de secours sur l'aire de service AS2, les 1401/10000 des parties communes particulières, et les 1289/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 5 : Cellule à usage de commerce ou bureau située au rez-de-chaussée de l'aile sud du bâtiment, accessible par le parc de stationnement, ce lot possède une sortie de secours donnant sur l'aire de services AS2, les 691/10000 des parties communes particulières, et les 637/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 12 : La terrasse (ou jardin) située le long de la façade du bâtiment aile sud et donnant sur l'avenue Halley, dont l'accès se fait soit par les espaces verts communs, soit par le lot 4, les 24/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 13 : la terrasse située le long de l'aile sud du bâtiment au droit du lot 4 et donnant sur le parc de stationnement, et les 32/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 14 : la terrasse située le long de l'aile sud du bâtiment au droit du lot 5, donnant sur le parc de stationnement, et les 26/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 15 : La terrasse donnant sur le parc de stationnement, situé face au lot 13, dont elle est séparée par une allée commune, et les 51/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;





- Lot numéro 16 : La terrasse donnant sur le parc de stationnement, située face au lot 12, dont elle est séparée par une allée commune, et les 62/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot numéro 17 : La terrasse donnant sur le parc de stationnement, situé le long de l'aile nord au droit du lot 1, et les 17/10000^{èmes} de propriété du sol et des parties communes générales.

2.3. Rémunération des apports

En rémunération de cet apport net, soit 3.100.000 euros, 31.000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées par la société A&T COMMERCES, émises au pair.

Les 31.000 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions déjà existantes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôts, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation.

3 Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société A&T COMMERCES sur l'absence de surévaluation de l'apport effectuée par la société BATIXIS. 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 diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

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

Nous avons effectué nos diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission. Dans ce cadre, nous avons notamment :



- Examiné le projet de traité d'apport ;
- Vérifié la conformité de la méthode de valorisation retenue des apports ;
- Contrôlé la réalité de l'apport et du droit de propriété de l'apporteuse ;
- Analyse du rapport d'évaluation émis par le cabinet d'expertise immobilière BEAREZ ;
- Vérifié que l'augmentation du capital, majorée de la prime de fusion était inférieure aux montants des apports, justifiant ainsi l'absence de surévaluation des apports.

3.1 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

La valorisation a été effectuée sur la base de la valeur réelle, les dispositions du règlement CRC 2004-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, n'étant pas applicables dans l'opération objet du présent rapport.

3.2 Propriété de bien apporté

Nous nous sommes assurés de la propriété du bien apporté par l'obtention de l'acte de VEFA en date du 9 octobre 2008, qui a été publié au service de la publicité foncière de Lille.

3.3 Réalité de l'apport

Nous nous sommes assurés de la réalité de l'apport par la production de l'état hypothécaire.

Nous avons contrôlé que l'actif était libre de toute garantie et qu'en conséquence, l'apporteur avait la libre propriété des lots apportés de l'immeuble.





3.4 Appréciation de la valeur de l'apport

Afin d'apprécier la valeur de l'apport, nous nous avons pris connaissance du rapport d'expertise établi le 9 octobre 2014 par Monsieur Jean-Noël BEAREZ, Expert près la Cour d'Appel de Douai.

Deux méthodes d'évaluation ont été retenues :

- L'une par le revenu ;
- L'autre par comparaison directe.

La première méthode a consisté à capitaliser le revenu foncier.

Nous nous sommes assurés de la base de loyer retenu pour le loyer et du taux de capitalisation retenu. Ce dernier, déterminé par l'expert, inclut la qualité et la stabilité des locataires et l'emplacement de l'immeuble.

La valeur de l'immeuble a été estimée en conséquence en appliquant au loyer, le taux de capitalisation.

La seconde méthode est basée sur les valeurs de marché, en appliquant, en fonction de la superficie la valeur constatée pour ce type de bien. La valeur retenue a été comparée aux loyers observés pour des activités identiques exercées soit sur Lille, soit sur Villeneuve d'Ascq.

Au vu de ce rapport, nous considérons que la valeur préconisée par l'expert peut être retenue.

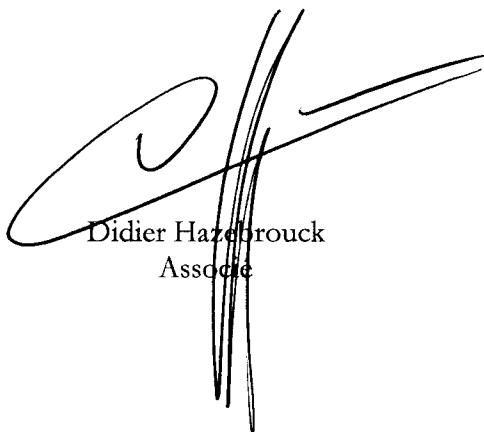


4 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant, globalement, à 3.100.000 euros (trois millions cent mille euros), n'est pas surévaluée.

A Lille, le 9 décembre 2014

Le Commissaire aux Apports
Grant Thornton
Membre Français de Grant Thornton International



Didier Hazebrouck
Associé

