



0910776901

DATE DEPOT : 2009-12-17

NUMERO DE DEPOT : 107769

N° GESTION : 1997B00669

N° SIREN : 393754023

DENOMINATION : ARCADES SOCIETES

ADRESSE : 10 PCE VENDOME 75001 PARIS

DATE D'ACTE : 2009/12/08

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

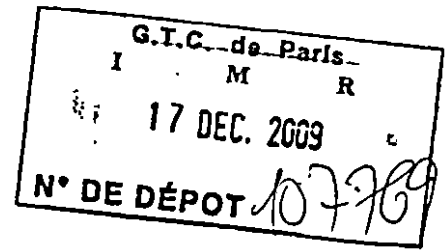
NATURE D'ACTE :

RK 8/12/09



OLIVIER MARION

Expert Comptable
Commissaire aux Comptes



9713669

ARCADES SOCIETES

Société par Actions Simplifiée au capital social de 82 416 €

Siège social : 10 place Vendôme

75001 PARIS

393 754 023 RCS PARIS

APPORT DES ACTIONS

DE LA SOCIETE ACELIA

CONSENTI PAR MONSIEUR JEAN-FRANCOIS BERTIN

A LA SOCIETE ARCADES SOCIETES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Olivier MARION
64 rue Ampère 75017 PARIS
omarion@groupea4.com Tel : 01 55 74 69 69

ARCADES SOCIETES

Société par Actions Simplifiée au capital social de 82 416 €

Siège social : 10 place Vendôme - 75001 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Messieurs,

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 9 octobre 2009, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du Code de Commerce dans le cadre des apports d'actions de la société ACELIA devant être effectués par l'associé Monsieur Jean-François BERTIN à la société ARCADES SOCIETES dans le cadre d'une augmentation de capital.

La valeur des 2 400 actions apportées a été arrêtée à la somme de 1 484 790 € dans le projet de contrat d'apport en nature qui m'a été communiqué.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que cette valeur n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la pratique professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Cette pratique professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à :

- ✓ Apprécier la valeur des apports,
- ✓ s'assurer qu'elle n'est pas surévaluée,
- ✓ à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'apport.

Je vous présente mes constatations et conclusions selon le plan suivant :

- ✓ Présentation de l'opération,
- ✓ appréciation de la valeur des apports.

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 CONTEXTE

Messieurs Jean-François BERTIN et Philippe BERTIN qui sont frères, sont les 2 seuls associés de la Société par Actions Simplifiée ACELIA (anciennement dénommée ARCADE FONCIER) au capital social de 48 000 € réparti en 4 800 actions de 10 € de valeur nominale chacune.

Ils possèdent chacun 2 400 actions qu'ils souhaitent apporter aux sociétés qu'ils contrôlent personnellement ARCADES SOCIETES en ce qui concerne Jean-François BERTIN et, ARKADYS en ce qui concerne Philippe BERTIN.

Chacun des 2 apports est évalué à la somme de 1 484 790 €.

Parallèlement à cette opération d'apport de Monsieur Jean François BERTIN, son frère Philippe réalisera une opération similaire et dans des conditions identiques.

Les opérations s'inscrivent dans le recentrage pour chacun de leurs actifs personnels.

1.2 PERSONNES EN PRESENCE

✓ Apporteur

Monsieur Jean-François BERTIN est né le 30 juin 1958 à Saint Ellier du Maine (53). Il est propriétaire en pleine propriété de 2 400 actions de la société ACELIA. Il est marié sous le régime de la communauté réduite aux acquis.

Il est domicilié 3, rue Voltaire à Paris (75 011).

✓ Société bénéficiaire des apports : ARCADES SOCIETES

La Société par Actions Simplifiée ARCADES SOCIETES a pour objet principal :

- *« Les activités de conseil et d'agent commercial ayant trait à toutes opérations immobilières ;*
- *La promotion immobilière ;*
- *L'activité de marchand de biens ;*
- *L'achat, la vente et la location d'immeubles.... »*

Son capital social est de 82 416 € divisé en 816 actions d'une valeur nominale de 101 € par action.

Préalablement à cette opération d'apport, il est envisagé d'augmenter le capital social de la société ARCADES SOCIETES de 9 309 744 € pour le porter ainsi de 82 416 € à 9 392 160 € par incorporation de réserves. Cette augmentation de capital sera réalisée par élévation du nominal des actions qui s'élèvera à 11 510 €.

Le capital de votre société sera ainsi de 9 392 160 € divisé en 816 actions d'une valeur par action de 11 510€.

La société est présidée par Monsieur Jean-François BERTIN.

La société est immatriculée sous le n° 393 754 023 du RCS de Paris.

✓ **ACELIA dont les actions sont apportées**

ACELIA est une Société par Actions Simplifiée au capital social de 48 000 € réparti en 4 800 actions d'une seule catégorie d'une valeur nominale chacune de 10 €.

La société a son siège social 10 place Vendôme (75001) PARIS.

La société est enregistrée au RCS de PARIS sous le n° 439 388 737.

Elle a pour objet principal :

- *« la promotion immobilière ;*
- *L'achat, la vente, l'échange ou la location de tous biens immobiliers ;*
- *La souscription, l'achat, la vente ou l'échange de toutes parts sociales ou valeurs mobilières lorsque l'actif social comprend un immeuble ;*
- *La réalisation de toutes opérations de lotisseurs ;*
- *L'activité de marchande bien ;*
- *La location de tous produits, matériels, véhicules et équipements de loisirs maritimes et terrestres ;...».*

Les statuts disposent qu'à l'exception de la transmission d'actions des associés fondateurs lors de la constitution, les cessions ou transmissions d'actions doivent être autorisées par le Conseil d'Administration. Mr Philippe BERTIN est le Président de la société et Mr Jean-François BERTIN est le Directeur Général.

1.3 PRINCIPAUX ASPECTS JURIDIQUES

Les apports sont effectués sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière. La société bénéficiaire de l'apport aura la propriété des actions ACELIA apportées et leur jouissance à compter de la date de réalisation définitive des apports, soit le jour de l'approbation de l'évaluation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société ARCADES SOCIETES.

La propriété des actions apportées sera transférée à la société ARCADES SOCIETES, qui bénéficiera de tous les droits attachés aux actions apportées et en particulier le droit à tous dividendes qui seraient distribués à compter de cette date.

L'apporteur a déclaré dans le contrat d'apport:

- ✓ Qu'il a la pleine capacité juridique,
- ✓ qu'il n'est pas débiteur d'une créance quelconque privilégiée et ne se trouve pas dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leurs capacités, leurs pouvoirs de contracter, et la libre disposition de leurs biens.

1.4 PRINCIPAUX ASPECTS FISCAUX

Au plan fiscal, s'agissant des apports d'actions effectués par :

- ✓ Des personnes physiques à une société assujettie à l'impôt société, ces apports bénéficieront du régime du sursis d'imposition prévu à l'article 150-O B du CGI,
- ✓ concernant la société ACELIA, son imposition varie en fonction de la durée de détention au sens de l'article L 219 du CGI.

En matière de droits d'enregistrement, l'acte d'apport sera soumis au droit fixe selon les dispositions de l'article 810 du Code Général des Impôts et de 3 % concernant la soulte (article 725 du Code Général des Impôts).

1.5 DESCRIPTION ET EVALUATION DES TITRES APPORTES

L'apport est consenti pour une valeur globale et forfaitaire de 1 484 790 € correspondant à une évaluation de la société sur la base de ses capitaux propres arrondi au 31 décembre 2008.

1.6 REMUNERATION ET AUGMENTATION DE CAPITAL

L'apporteur recevra en rémunération des 2 400 actions apportées de la société ACELIA à la valeur de 1 484 790 € :

- ✓ 120 actions nouvelles de la société ARCADES SOCIETES d'une valeur nominale de 11 510 €, dans le cadre d'une augmentation de capital de la société ARCADES SOCIETES, soit une valeur de 1 381 200 €,
- ✓ Le solde de 103 590 € sera inscrit dans un compte courant ouvert au nom de l'apporteur dans les livres de la société dans le cadre d'une augmentation de capital de la société ARCADES SOCIETES.

2 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES ACCOMPLIES

En exécution de la mission qui m'a été confiée, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires pour apprécier la valeur conformément à la Doctrine professionnelle pour :

- ✓ Analyser la valeur d'évaluation proposée dans le contrat d'apport en nature,
- ✓ comparer cette valeur retenue avec d'autres méthodes d'évaluation et en particulier par l'approche de multiples de rendement.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés sur les apports consentis.

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

Je me suis entretenu avec les dirigeants et leur conseil, à l'effet de comprendre l'opération et le contexte dans lequel elle se situe et pour analyser les modalités juridiques, comptables et fiscales envisagées.

Afin de m'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui m'ont été communiqués, j'ai pris connaissance du procès verbal de l'assemblée générale d'approbation et du rapport du Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 de la société ACELIA.

Ce rapport du Commissaires aux Comptes a fait l'objet d'une certification sans réserve.

Mes travaux m'ont permis de :

- ✓ Vérifier que l'apporteur est propriétaire des actions apportées, en obtenant confirmation par une lettre d'affirmation du dirigeant de la propriété des titres et de leur libre disposition,
- ✓ analyser la valeur des actions de la société ACELIA en :
 - effectuant une analyse de la méthode de valorisation retenue à savoir celle de l'approche patrimoniale,
 - justifiant cette valeur par rapprochement avec une méthode de valorisation basée sur la rentabilité,
 - m'assurant que depuis le 1er janvier 2009, la valeur de l'actif net de la société n'a pas été minorée.

Les diligences ont été complétées par les travaux habituels en matière de commissariat aux apports.

En conclusion de mes travaux, sous réserve de la signature du contrat d'apport définitif selon les modalités reprises dans le présent rapport, la réalisation de l'augmentation de capital et de l'agrément de la société ARCADES SOCIETES, je suis d'avis que la valeur des 2 400 actions apportées en pleine propriété de la société ACELIA s'élevant à la somme de 1 484 790 € n'est pas surévaluée.

Paris, le 8 décembre 2009, fait en 3 originaux

Olivier MARION, le Commissaire aux Apports