



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 : 2009 B 19589

Numéro SIREN : 484 212 055

Nom ou dénomination : AIGOREP

Ce dépôt a été enregistré le 20/11/2012 sous le numéro de dépôt 107001



1210711001

DATE DEPOT : 2012-11-20

NUMERO DE DEPOT : 2012R107001

N° GESTION : 2009B19589

N° SIREN : 484212055

DENOMINATION : AIGOREP

ADRESSE : 36 rue Brunel 75017 Paris

DATE D'ACTE : 2012/11/15

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

RK 15/11/12

09/11/12

Groffe du Tribunal de
Commerce de Paris

I M R

20 NOV. 2012

N° DE DÉPOT

107001

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
DANS LE CADRE DE LA FUSION**

**PAR VOIE D'ABSORPTION DE
ACP VALORISATION SARL**

**PAR
AIGOREP SARL**

Maryse LE GOFF
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
8, avenue du Président Wilson
75116 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRES AUX APPORTS
DANS LE CADRE DE LA FUSION PAR VOIE
D'ABSORPTION DE LA SOCIETE ACP VALORISATION
PAR LA SOCIETE AIGOREP**

Aux associés de la société **AIGOREP**,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par une décision de l'associé unique de la société **AIGOREP** du 19 octobre 2012, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du code de commerce, sur l'apport devant être effectué dans le cadre de l'opération de fusion par voie d'absorption de la société ACP Valorisation par la société **AIGOREP**.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 2 Novembre 2012. 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 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 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 mes conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 - CONTEXTE DE L'OPERATION

A la suite de l'acquisition de la société **AIGOREP** par la société Aigo Capital Partners, dit « ACP » en date du 19 octobre 2012 et des diverses opérations sur le capital de cette dernière intervenues postérieurement, ACP détient la quasi-totalité du capital de la société d'**AIGOREP**.

En date du 19 Octobre 2012, la société **AIGOREP** détient en stock 6 immeubles dans le cadre de son activité de marchand de biens, ces bâtiments ayant anciennement été des succursales de la Banque de France dans les villes de Lisieux, Armentières, Dreux, Pontivy, Fougères et Sables d'Olonne. A la même date, **ACP VALORISATION**, détenue à 100 % par la société ACP, détient en stock un seul immeuble de bureaux à revendre, situé à Montrouge.

La présente opération de fusion s'inscrit dans le cadre d'une restructuration interne du groupe auquel appartiennent les deux sociétés et ayant pour objectif de simplifier et rationaliser les structures du groupe, notamment en regroupant dans une structure unique l'ensemble des activités de marchands de biens du groupe.

En conséquence, les sociétés **AIGOREP** et **ACP VALORISATION** ont arrêté le principe de la fusion par voie d'absorption de **ACP VALORISATION** par **AIGOREP**.

1.2 - PRESENTATION DES SOCIETES

▪ **AIGOREP, l'absorbante**

AIGOREP a été constituée sous la forme de société à responsabilité limitée, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés soit jusqu'au 12 septembre 2104, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Son capital social s'élève à 4.059.912 euros. Il est divisé en 4.059.912 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune.

AIGOREP n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits (obligations) donnant accès ou non à son capital autres que les parts sociales composant son capital social.

AIGOREP a pour objet principal l'acquisition, la propriété, la revente, notamment sous le régime de marchands de biens, et l'administration, l'exploitation et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement, de tous types d'immeubles et/ou d'ensembles immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

▪ **ACP Valorisation, l'absorbée**

ACP VALORISATION a été constituée sous la forme de société à responsabilité limitée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés soit jusqu'au 20 décembre 2108, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Son capital social s'élève à 5.000 euros. Il est divisé en 500 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, intégralement détenues par la société Aigo Capital Partners.

ACP VALORISATION n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits (obligations) donnant accès ou non à son capital autres que les parts sociales composant son capital social.

ACP VALORISATION a pour objet toutes opérations se rapportant à l'activité de marchands de biens, à savoir l'achat en vue de les revendre en l'état ou après rénovation ou transformation de tous immeubles bâtis ou non bâtis, fonds de commerces, actions ou parts de sociétés immobilières.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

1.3 - LIENS ENTRE LES INTERVENANTS

× Liens en capital

A la date des présentes, la société Aigo Capital Partners, société par actions simplifiée au capital de 12.800.000 euros, dont le siège social est 36 rue Brunel, 75017 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification 504 236 548 R.C.S. Paris ("ACP") détient la totalité du capital social de **ACP VALORISATION** et environ 96% du capital social d'**AIGOREP**, le solde étant détenu par la société Aigo Advisors.

× Dirigeants communs

Monsieur Quoc-Giao Tran est le Gérant des deux sociétés parties à l'opération de fusion.

1.4 - DESCRIPTION DE L'OPERATION

× Caractéristiques essentielles de l'apport

Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 des sociétés **AIGOREP** et **ACP VALORISATION**.

La Fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2012 et que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations actives et passives effectuées par **ACP VALORISATION** à compter du 1^{er} janvier 2012 jusqu'à la date de réalisation définitive de la Fusion, seront exclusivement au profit ou à la charge de **AIGOREP** et considérées comme accomplies par **AIGOREP**, d'un point de vue comptable et fiscal.

Au regard des droits d'enregistrement, la Fusion est placée sous le régime spécial prévu à l'article 816 du Code général des impôts, en application duquel la formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe de 500 Euros.

Au regard de l'impôt sur les sociétés, la Fusion prendra effet le 1^{er} janvier 2012. En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, dégagés depuis cette date par **ACP VALORISATION** seront englobés dans le résultat fiscal de **AIGOREP** au titre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2012. La Fusion sera soumise au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts. A l'effet de bénéficier des dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, l'Absorbante s'engagera à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions dudit article applicables.

✕ Conditions suspensives

La fusion par absorption de **ACP VALORISATION** par **AIGOREP** et l'augmentation de capital de **AIGOREP** qui en résulte, ne deviendront définitives que sous réserve, et du seul fait, de la levée des conditions suspensives ci-après :

- approbation de la présente convention et de la Fusion qui y est stipulée par l'associé unique de **ACP VALORISATION** ;
- approbation de la présente convention et de la Fusion qui y est convenue, ainsi que de l'augmentation de capital permettant la rémunération, par la collectivité des associés de **AIGOREP**, qui statuera en dernier et constatera la réalisation définitive de la Fusion et de la dissolution de **ACP VALORISATION**.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas réalisé le 31 décembre 2012 au plus tard, le présent projet de fusion serait considéré de plein droit comme caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

✕ Rémunération des apports

Pour déterminer la rémunération des apports résultant de l'absorption de **ACP VALORISATION** par la société **AIGOREP**, il a été procédé à une estimation de la valeur de **ACP VALORISATION** et de **AIGOREP**.

✓ *Valorisation Aigorep*

Pour la détermination de la rémunération de l'apport à titre de Fusion, il a été retenu pour la valorisation de la société **AIGOREP** le montant de ses capitaux propres par action immédiatement avant l'apport (et après réalisation des opérations décrites à l'article § 1.5.1 du traité de fusion), soit environ 19,85 euros par part. S'agissant d'une société ne détenant que des actifs immobiliers et dans la mesure où, compte tenu des provisions enregistrées en octobre 2012, la valeur réelle des immeubles détenus par l'Absorbante peut être considérée comme égale à leur valeur comptable.

✓ *Valorisation ACP Valorisation*

ACP Valorisation ne détenant à ce jour plus d'actifs immobiliers à l'exception d'un immeuble (situé à Montrouge et valorisé à un montant arrondi à 5.503 K€, valorisation confirmée par deux estimations de professionnels de l'immobilier (banque et agence immobilière), il a été retenu comme valeur de la Société le montant de ses capitaux propres tel qu'apparaissant dans la situation comptable de ACP Valorisation en date du 30 septembre 2012, augmenté de la plus value immobilière d'un montant de 3 041 K€, correspondant à la différence entre la valeur d'expertise et la valeur comptable de l'immeuble détenu. La part a été valorisée par cette méthode, à un montant de 22.581,98 euros par part.

✓ *Augmentation de capital et prime de fusion*

Sur cette base, en rémunération et en représentation de l'actif net transféré par ACP VALORISATION, il sera attribué à l'associé unique de cette société 568.705 parts sociales nouvelles de 1 euro chacune, entièrement libérées, à créer par AIGOREP.

Le montant de l'actif net transféré par ACP VALORISATION s'élevant à	677.588 euros
et le montant de l'augmentation de capital de AIGOREP s'élevant à	568.705 euros
la différence représente le montant prévu de la prime de fusion, qui s'élève à	108.883 euros

1.5 - PRESENTATION DES APPORTS

✕ Méthode d'évaluation retenue

S'agissant d'une opération de restructuration interne et conformément aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable ("CRC"), les parties sont convenues de retenir comme valeur d'apport des éléments d'actif transférés et des éléments du passif pris en charge, leur valeur nette comptable au 31 décembre 2011, date de clôture du dernier exercice social de ACP VALORISATION.

✕ Description des apports

Sur la base des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le patrimoine d'ACP VALORISATION transféré à AIGOREP au titre de la Fusion-absorption comprend l'ensemble des éléments d'actif suivants :

A - ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations incorporelles

NEANT

Immobilisations corporelles

NEANT

Immobilisations financières

Les autres immobilisations financières transférées par ACP Valorisation sont :

ELEMENTS TRANSMIS	<i>Val. brute en euros</i>	<i>Amort. / prov. en euros</i>	<i>Val. nette en euros</i>
Autres immobilisations financières	119	0	119

Lesdits éléments d'actif immobilisé sont donc transférés
pour une valeur totale de119 euros

B - ACTIF CIRCULANT

Les éléments d'actif circulant transférés par ACP VALORISATION sont :

ELEMENTS TRANSMIS	<i>Val brute en euros</i>	<i>Amort / prov en euros</i>	<i>Val nette en euros</i>
Marchandises	11.445.307	0	11.445.307
Autres créances	298.921	0	298.921
Valeurs mobilières de placement	82.113	0	82.113
Disponibilités	166.297	0	166.297
Charges constatées d'avance	3.328	0	3.328

Lesdits éléments d'actif circulant sont donc transférés
pour une valeur totale de 11.995.966 euros

**LES ELEMENTS D'ACTIF DE ACP VALORISATION SONT
DONC TRANSFERES A AIGOREP POUR LA SOMME DE 11.996.085 euros**

L'absorption de ACP VALORISATION par voie de fusion est consentie et acceptée moyennant prise en charge par AIGOREP, en l'acquit de l'Absorbée, de l'ensemble des éléments passifs de cette société, à savoir, conformément aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

A – DETTES ET COMPTE DE REGULARISATION

Dettes financières

Emprunts auprès des établissements de crédit	5.400.000 euros
Emprunts et dettes diverses	5.668.355 euros

Dettes d'exploitation

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108.503 euros
Dettes fiscales et sociales	7.853 euros

Autres dettes et compte de régularisation

Autres dettes	6.615 euros
Produits constatés d'avance	127.171 euros

**LE TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE
PAR AIGOREP S'ELEVE DONC A UN MONTANT DE 11.318.497 euros**

En résumé la détermination de l'actif net transféré par la société ACP Valorisation, au titre de la fusion se présente de la manière suivante :

Des désignations et évaluations ci-dessus, il résulte que :

- les éléments d'actif sont transférés par ACP VALORISATION pour une valeur de 11.996.085 euros
- les éléments de passif de ACP VALORISATION pris en charge par AIGOREP s'élève à 11.318.497 euros

**L'ACTIF NET TRANSFERE PAR ACP VALORISATION
S'ELEVE DONC A 677.588 euros**

2 - DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 - DILIGENCES EFFECTUEES PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Ma mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues par le cadre conceptuel de notre doctrine professionnelle.

Elle a pour objet d'éclairer la société absorbante **AIGOREP SARL** sur la valeur des apports effectués par **ACP VALORISATION**. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la

validation du régime fiscal applicable à l'opération.

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

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

Mes diligences ont consisté, pour l'essentiel, à :

- ✕ m'entretenir avec les avocats et les experts comptables représentant les sociétés et les personnes concernées par l'opération d'apport afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- ✕ examiner le traité de fusion par absorption ;
- ✕ vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC 2004-01 ;
- ✕ vérifier et contrôler la réalité et l'exhaustivité des éléments d'actifs apportés, ainsi que des passifs pris en charge ;
- ✕ contrôler la valeur attribuée aux actifs apportés ;
- ✕ prendre connaissance des éléments financiers historiques de la société **ACP VALORISATION** pour apprécier leur cohérence au regard des éléments dont j'ai eu connaissance au cours de ma mission ;
- ✕ prendre connaissance des opérations sur capital de la société **AIGOREP** et notamment les opérations d'augmentation et de réduction de capital, décidée, en date du 19 octobre 2012 et 26 Octobre 2012 par les associés de la société **AIGOREP SARL**, anciennement dénommée Cerep France. Ces opérations ont été décrites en § 1.5.1, du traité de fusion par absorption ;
- ✕ prendre connaissance des évaluations des biens immobiliers transmises par le cabinet d'avocat, permettant d'estimer la valeur des biens immobiliers apportés ;
- ✕ m'assurer que les comptes de la société **ACP VALORISATION** clos au 31 décembre 2011 ont été approuvés par l'associé unique ;
- ✕ effectuer une revue limitée des comptes intermédiaires au 30 septembre 2012 de la société **ACP VALORISATION**, réalisée à partir des comptes annuels clos le 31 décembre 2011, arrêtés par le gérant et qui m'a été transmise au cours de ma mission. Cette revue limitée des comptes intermédiaires m'a permis de m'assurer qu'ils ne remettent pas en cause la valeur des apports envisagés ;
- ✕ m'assurer que, jusqu'à la date du présent rapport, les événements intervenus depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2011, n'étaient pas de nature à remettre en cause la valeur des apports, ou étaient pris en compte le cas échéant ;
- ✕ demander aux dirigeants des sociétés **ACP VALORISATION** et **AIGOREP** de me confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération, ainsi que l'absence d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 – APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport de l'actif net de la société ACP VALORISATION, est effectué dans le cadre d'une opération de restructuration interne; l'actif net au 31 décembre 2011 de la société ACP VALORISATION apporté à la société AIGOREP, a été valorisé à sa valeur comptable, conformément au règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable.

A l'issue des contrôles effectués et des informations recueillies, j'ai estimé que le principe de l'évaluation des actifs et des passifs apportés par ACP VALORISATION à la société AIGOREP à la valeur nette comptable au 31 décembre 2011 est approprié à l'opération, s'agissant d'une opération de restructuration interne.

2.3 – APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

La valeur globale des apports retenue pour la détermination de la rémunération du patrimoine transmis a été déterminée à partir de l'actif net comptable de la société ACP VALORISATION évalué au 31 décembre 2011 augmentée de la plus value latente sur les biens immobiliers. Les actifs immobiliers ont été évalués sur la base de deux estimations de professionnels de l'immobilier. Cette valorisation des actifs nets apportés, décrite ci-dessus n'est pas de nature à conduire à une valeur inférieure à la somme des valeurs individuelles des apports.

3 - CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je conclus que la valeur des apports effectués par ACP VALORISATION à la société AIGOREP et s'élevant à 677 588 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 majoré de la prime de fusion.

Paris, le 15 novembre 2012

Le Commissaire aux apports
Membres de la Compagnie Régionale de Paris


Maryse LE GOFF