

**Gilles LE CORRE**  
**Commissaire Aux Comptes**  
**BP 36119**  
**35761 SAINT GREGOIRE CEDEX**  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Rennes



16 JUIL. 2010

Le  
Dépôt N° 3006165  
868448

**S.A.S SO.RE.IM BRETAGNE**

RCS Rennes 338 459 332  
105 Avenue Henri Fréville  
**35200 RENNES**

**SARL SO.RE.IM PERSPECTIVES**

RCS Rennes 425 079 571  
105 Avenue Henri Fréville  
**35200 RENNES**

**FUSION-ABSORPTION DE LA SOCIETE**  
**SARL SO.RE.IM par la S.A.S SO.RE.IM BRETAGNE**

**ORDONNANCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE**  
**DE RENNES EN DATE DU 26 MAI 2010**

**Gilles LE CORRE**

**Expert Comptable - Commissaire Aux Comptes**

1, rue d'Ouessant - BP 36119 - 35761 SAINT-GRÉGOIRE CEDEX  
Téléphone : 02.99.84.82.82 - Fax 02.99.84.82.83 - E-Mail : [glecorreexpcompt@wanadoo.fr](mailto:glecorreexpcompt@wanadoo.fr)

Siret 399 833 540 000 46

APE 6920 Z

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire à la fusion qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Rennes en date du 26 mai 2010 dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la société SO.RE.IM Perspectives par la société SO.RE.IM Bretagne, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L. 236-10 et L.225.147 du Code de Commerce étant précisé que, par décisions des associés, il a été décidé de ne pas soumettre la rémunération de l'opération de fusion-absorption susvisée à la vérification du commissaire à la fusion désignés dans la cadre de ladite opération.

L'ensemble des éléments d'actif et de passif apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 23 juin 2010.

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 les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en oeuvre 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées selon le plan suivant

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

## 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1. Caractéristiques des sociétés concernées

#### 1.1.1. Société Absorbante

La société SO.RE.IM Bretagne a été constituée sous la forme de Société Anonyme aux termes en date du 26 Août 1986, puis transformée en Société par Actions Simplifiée suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 14 juin 2002.

La société a pour objet :

- L'acquisition, la vente l'échange, la location, l'aménagement et la division par lots de tous immeubles et droits immobiliers.
- Toutes opérations de construction, de réparation, de réhabilitation, de transformation et de lotissement en matière immobilière, ainsi que l'exécution de tous travaux de voirie, de canalisations et autres se rapportant aux opérations ci-dessus ;
- L'étude, la conception, le pilotage et la réalisation de tous programmes immobiliers ;
- La réalisation de toutes prestations de conseil et d'expertise en matière immobilière et d'administration de biens ;
- La prise de participation dans toutes sociétés ou groupements quelconques ayant pour objet la promotion et la construction immobilières, l'administration de ces sociétés ou groupement et l'exécution pour leur compte de toutes prestations de services en matière administrative, comptable, financière, informatique... ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail ou en gérance libre et l'exploitation de tous fonds de commerce, entreprises ou établissements quelconques se rattachant à l'une ou l'autre des activités ci-dessus spécifiées ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou à tout autre objet similaire ou connexe de la manière la plus étendue.

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix neuf années (99) à compter du 26 Août 1986. Son capital s'élève à la somme de 220 000 euros, divisé en 8 500 actions, de même catégorie et intégralement libérées.

### 1.1.2. Société Absorbée

La société SO.RE.IM Perspectives a été initialement constituée sous la forme de Société à Responsabilité Limitée aux termes d'un acte sous seing privé à Rennes en date du 8 novembre 1999.

La société a pour objet :

- L'acquisition, la vente l'échange, la location, l'aménagement et la division par lots de tous immeubles et droits immobiliers.
- Toutes opérations de construction, de réparation, de réhabilitation, de transformation et de lotissement en matière immobilière, ainsi que l'exécution de tous travaux de voirie, de canalisations et autres se rapportant aux opérations ci-dessus ;
- L'étude, la conception, le pilotage et la réalisation de tous programmes immobiliers et d'aménagements ;
- La réalisation de toutes prestations de conseil et d'expertise en matière immobilière et d'administration de biens ;
- La prise de participation dans toutes sociétés ou groupements quelconques ayant pour objet la promotion et la construction immobilières, l'administration de ces sociétés ou groupement et l'exécution pour leur compte de toutes prestations de services en matière administrative, comptable, financière, informatique... ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail ou en gérance libre et l'exploitation de tous fonds de commerce, entreprises ou établissements quelconques se rattachant à l'une ou l'autre des activités ci-dessus spécifiées ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement ;
- Toutes participations dans des affaires de même nature ou se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-énoncé et, généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou à tout autre objet similaire ou connexe de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

La durée de la société est de 50 années à dater de son immatriculation en date du 8 novembre 1999. Son capital est de 178 000 €, divisé en 17 800 parts sociales, toutes de même catégorie entièrement souscrites et libérées.

### **1.1.3. Liens entre les sociétés**

La SARL SO.RE.IM Perspectives détient 8 220 actions sur les 8 500 actions composant le capital de la société absorbante S.A.S SO.RE.IM Bretagne. Le solde des actions de la société absorbante est détenu, également, par ses deux dirigeants, Madame Dominique MOUILLARD et Monsieur Daniel ALLIAUME.

Madame Dominique MOUILLARD et Monsieur Daniel ALLIAUME, sont également associés dans la société absorbée, Madame MOUILLARD en étant la co-gérante. Monsieur Daniel ALLIAUME est Président de la société absorbante et co-gérant de la société absorbée.

### **1.2. Description de l'opération**

La présente fusion constitue une opération de réorganisation interne et plus particulièrement à la restructuration pour deux sociétés étroitement liées par leurs dirigeants, leur activité. Cette opération est motivée par un souci de réduction des coûts de structure ainsi que du nombre des entités existantes au sein du groupe.

### **1.3. Description et évaluation des apports**

#### **1.3.1. Description des apports**

En vue de la fusion des sociétés SO.RE.IM Perspectives et SO.RE.IM Bretagne, par absorption de la première par la seconde, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de Commerce, la société SO.RE.IM Perspectives apporte à la société SO.RE.IM Bretagne, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son 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 époque, sans exception ;

la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers non obligataires de la Société Absorbée au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

### 1 - ACTIF APPORTE

L'actif de la Société Absorbée dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2009, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci après désignés et évalués :

#### **Actif Immobilisé :**

##### Immobilisations incorporelles :

L'ensemble des éléments incorporels appartenant à la SARL SO.RE.IM Perspectives et notamment : le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions et engagements qui auraient pu être conclus ou pris par la SARL SO.RE.IM Perspectives en vue de lui permettre l'exploitation de son activité ; et plus généralement, tous éléments de nature incorporelle pouvant exister. L'ensemble de ces éléments incorporels étant valorisé pour mémoire.

##### Immobilisations financières :

Participations : 481 003 €

##### Actif circulant

Créances : 360 016 €

Disponibilités : 42 €

Soit un total d'actifs de 841 061 €

## 2 - PASSIF PRIS EN CHARGE :

En contrepartie de cet actif, la société SO.RE.IM Bretagne prendra en charge la totalité du passif de la société SO.RE.IM Perspectives composé des éléments suivants à la date du 31 décembre 2009 :

Emprunts et dettes financières diverses :	11 836 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	4 950 €
Autres dettes :	130 385 €

Soit un total de 147 171 €.

Il en résulte donc un actif net transmis de 693 890 €

Le tout, passif et actif, tel que détaillé à l'inventaire, lequel sera remis avec l'ensemble des documents comptables et sociaux concernant la Société Absorbée à la Société Absorbante lors de la réalisation définitive de la fusion.

## 3- TRANSMISSION DU PASSIF ET DE L'ACTIF

La Société SO.RE.IM Bretagne aura à payer, en l'acquit de la Société SO.RE.IM Perspectives, les dettes vis-à-vis des tiers figurant au Passif de cette société, qu'il s'agisse des dettes figurant au 1er janvier 2010 et qui n'auront pas déjà été réglées à la date de réalisation de la fusion ou de celles contractées ultérieurement jusqu'à la date de cette réalisation, y compris tous frais et charges entraînés par la dissolution de la société SO.RE.IM Perspectives.

Il est toutefois précisé que les dispositions du projet de Traité devenues définitives ne sauront constituer une déchéance du terme ou une quelconque reconnaissance de dettes au profit d'un créancier, chacun d'eux étant tenu d'établir ses droits et de justifier de ses titres.

La société SO.RE.IM Bretagne bénéficiera de même de toutes les adjonctions d'Actif dans le cadre de l'exploitation de la société SO RE IM Perspectives depuis le 1er janvier 2010.

#### 4 - ACTIF NET APORTE

- Le total des éléments d'actif de la société SO RE IM Perspectives s'élevant à 841 061 €

Le passif pris en charge s'élevant à 147 171 €

L'actif net apporté ressortira à 693 890 €

#### **1.3.2. Evaluation des apports**

Conformément aux dispositions du règlement du Comité de La Réglementation Comptable n°2004-01 en date du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées modifié par le règlement du Comité de La Réglementation Comptable n°2005-09 du 3 novembre 2005, les parties soussignées sont convenues que les éléments d'actif et de passif de la Société SO.RE.IM Perspectives seront apportés à la Société SO.RE.IM Bretagne sur la base de leurs valeurs nettes comptables, telles qu'elles figurent dans les comptes de la société SO RE IM Perspectives au 31 décembre 2009.

#### **1.3.3 Engagements hors bilan**

La société absorbée déclare qu'elle n'est engagée par aucun bail.

#### **1.4. Rémunération des apports**

##### **1.4.1 Évaluation des apports**

L'estimation totale des biens et droits apportés par la société SO.RE.IM Bretagne s'élève à la somme de 841 061 €.

Le passif pris en charge par la société SO .RE.IM Bretagne, au titre de la fusion, s'élève à la somme de 147 171 €.

Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressort à la somme de 693 890 euros.

#### **1.4.2 Rapport d'échange**

En rémunération de l'apport de la société SO.RE.IM Perspectives, il sera créé 8 578 € actions nouvelles de la SAS SO.RE.IM Bretagne.

#### **1.4.3 Rémunération des apports**

La Société Absorbante augmentera son capital social d'un montant de 222 019 € pour le porter à 442 019 €.

Ces actions porteront jouissance à compter de leur émission et seront entièrement assimilées aux actions anciennes.

Les actions nouvelles à créer par la société SO.RE.IM Bretagne seront soumises à toutes les dispositions statutaires de cette société et porteront jouissance à compter du 1er janvier 2010, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion.

Les actions nouvelles seront immédiatement négociables dans les délais légaux.

Cette rémunération de l'apport a été fixée sur la base d'un rapport d'échange sur lequel nous n'avons pas à nous prononcer.

#### **1.4.4 Prime de fusion**

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit 5 103 787 €) et la valeur nominale des actions qui seront créées par la société SO.RE.IM Bretagne, absorbante, au titre de l'augmentation du capital susvisée (soit 222 019 €), constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la société SO.RE.IM Bretagne et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la société.

De convention expresse entre les parties, il est précisé que lorsque la Société Absorbante sera appelée à statuer sur la présente opération de fusion, elle autorisera son Président à :

prélever sur cette somme tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la Société Absorbée ;

porter à ce compte tout excédent d'actif apporté et de passif pris en charge, à la date de la réalisation définitive de la fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant de la présente Convention ;

à imputer sur cette prime l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par le Traité de Fusion ;

de prélever sur la prime nette dégagée par la fusion la somme nécessaire pour doter à plein la réserve légale.

## **1.5. Caractéristiques essentielles de l'apport**

### **1.5.1. Comptes servant de base aux apports**

Les comptes des sociétés SO.RE.IM Perspectives et SO.RE.IM Bretagne utilisés pour établir les conditions de l'opération sont ceux arrêtés à la dernière date de clôture des exercices sociaux des deux Sociétés, soit le 31 décembre 2009.

Lesdits comptes de la société SO.RE.IM Bretagne ont été arrêtés par le Président et approuvés par l'assemblée générale en date du 4 mai 2010.

Lesdits comptes de la société SO.RE.IM Perspectives ont été arrêtés par les Co-gérants et approuvés par l'assemblée générale en date du 4 mai 2010.

Les comptes utilisés ont fait l'objet d'une certification sans réserve de la part des Commissaires aux comptes pour la SAS SO.RE.IM Bretagne.

### **1.5.2. Rétroactivité**

La Société SO.RE.IM Bretagne sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits mobiliers apportés par la société SO.RE.IM perspectives à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 1er janvier 2010 par la société SO.RE.IM Perspectives seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, pour le compte et aux risques de la société SO.RE.IM Bretagne.

Il en sera de même pour toutes les dettes et charges de la Société SO.RE.IM Perspectives, y compris celles dont l'origine serait antérieure au 1er janvier 2010, et qui auraient été omises dans la comptabilité de cette Société.

### **1.5.3. Conditions suspensives**

Le projet de fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résultent ne deviendront définitifs qu'à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Approbation du projet de Traité de fusion par les associés de SO.RE.IM Perspectives ;
- Approbation du projet de Traité de fusion par les associés de SO.RE.IM Bretagne
- . Le tout dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Si les conditions prévues ci-dessus ne se trouvent pas réalisées le 30 septembre 2010 au plus tard, le projet de traité de fusion deviendra de plein droit nul et non avenue.

## **1.6. Stipulations d'ordre fiscal**

Les représentants des sociétés SO.RE.IM Bretagne et SO.RE.IM Perspectives obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les Sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

### **1.6.1 Régime de faveur de l'article 210 A et suivants du Code Général des Impôts (CGI)**

La présente fusion est soumise au régime de faveur prévu aux articles 210 A et suivants du CGI.

### **1.6.2 Droit d'enregistrement**

La présente fusion entre dans le champ d'application du régime spécial prévu à l'article 816-1 du CGI, les sociétés concernées étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, le procès-verbal des décisions des Associés constatant la réalisation de la présente fusion sera enregistré moyennant le paiement du seul droit fixe de 500 €.

## 2 - . DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

### 2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, à l'effet de :

- contrôler la réalité des apports et l'exhaustivité des passifs transmis;
  - analyser les valeurs individuelles proposées dans le projet de Traité de fusion;
- vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés des sociétés en présence sur la nature des apports et le mode d'évaluation retenue. 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 être utilisé dans ce contexte.

Par ailleurs, cette mission est ponctuelle et prend fin avec le dépôt de mon rapport ; il ne m'appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

Enfin, l'opération qui est soumise à votre approbation s'inscrit dans le cadre d'une restructuration à caractères financier et patrimonial sur laquelle il vous appartient de vous prononcer et sur laquelle je ne formule aucun avis d'ordre financier, fiscal, patrimonial ou comptable, de quelque nature que ce soit.

Mes diligences ont consisté pour l'essentiel, à :

m'entretenir avec les représentants des sociétés concernées, afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elles se situent et d'analyser les modalités retenues ;

prendre connaissance de l'activité et du marché des sociétés ; examiner les informations comptables servant de base à l'opération ;

m'assurer que les comptes annuels des sociétés en présence ont fait l'objet d'une certification sans réserve au 31 décembre 2009 ; pour la SAS SO.RE.IM Bretagne.

m'entretenir avec le Commissaire aux comptes de la société SO.RE.IM Bretagne;

vérifier l'absence de faits ou d'événements intervenus au cours de la période de rétroactivité susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;

examiner le projet de Traité de fusion;

## **2.2 Choix du mode de valorisation**

L'opération a pour objectif la fusion-absorption de la société SO.RE.IM Perspectives par la société SO.RE.IM Bretagne .Il s'agit d'une opération de restructuration interne. Dans ce contexte, les parties ont retenu comme valeur de l'apport les valeurs nettes comptables telles qu'elles figurent dans les comptes clos au 31 décembre 2009.

Le mode de valorisation retenu est conforme au règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 4 mai 2004 relatif aux traitements comptables des fusions et opérations assimilées

Il n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

## **2.3 Appréciation de la valeur des apports**

### **2.3.1 Appréciation des valeurs individuelles des apports**

La valeur des éléments d'actif et de passif transmis a été déterminée sur la base de leur valeur nette comptable telle qu'elle figure dans les comptes de la société SO.RE.IM Perspectives clos au 31 décembre 2009..

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas d'observation à formuler sur les valeurs individuelles des apports.

### 2.3.2 Appréciation de la valeur globale des apports

La valeur globale des apports, déterminée sur la base des comptes clos au 31 décembre 2009 ressort à 5 103 787 €.

Il convient de :

préciser que l'opération se situe dans un contexte de restructuration interne, sans intérêt minoritaire.

rappeler, à titre d'information, que l'activité des parties en présence comporte des risques inhérents au métier exercé ;

### 3. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux et des observations qui précèdent, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 5 103 787 €, 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, augmenté de la prime de fusion.

Saint Grégoire, le 23 juin 2010

Gilles LE CORRE

Commissaire à la fusion