



RCS : BEZIERS

Code greffe : 3402

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 BEZIERS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1993 B 00391

Numéro SIREN : 392 322 343

Nom ou dénomination : ANGELOTTI AMENAGEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 20/11/2013 sous le numéro de dépôt 4432

SOCIETE ANGELOTTI AMENAGEMENT

20 NOV. 2013

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS**



12 10



SOCIETE ANGELOTTI AMENAGEMENT

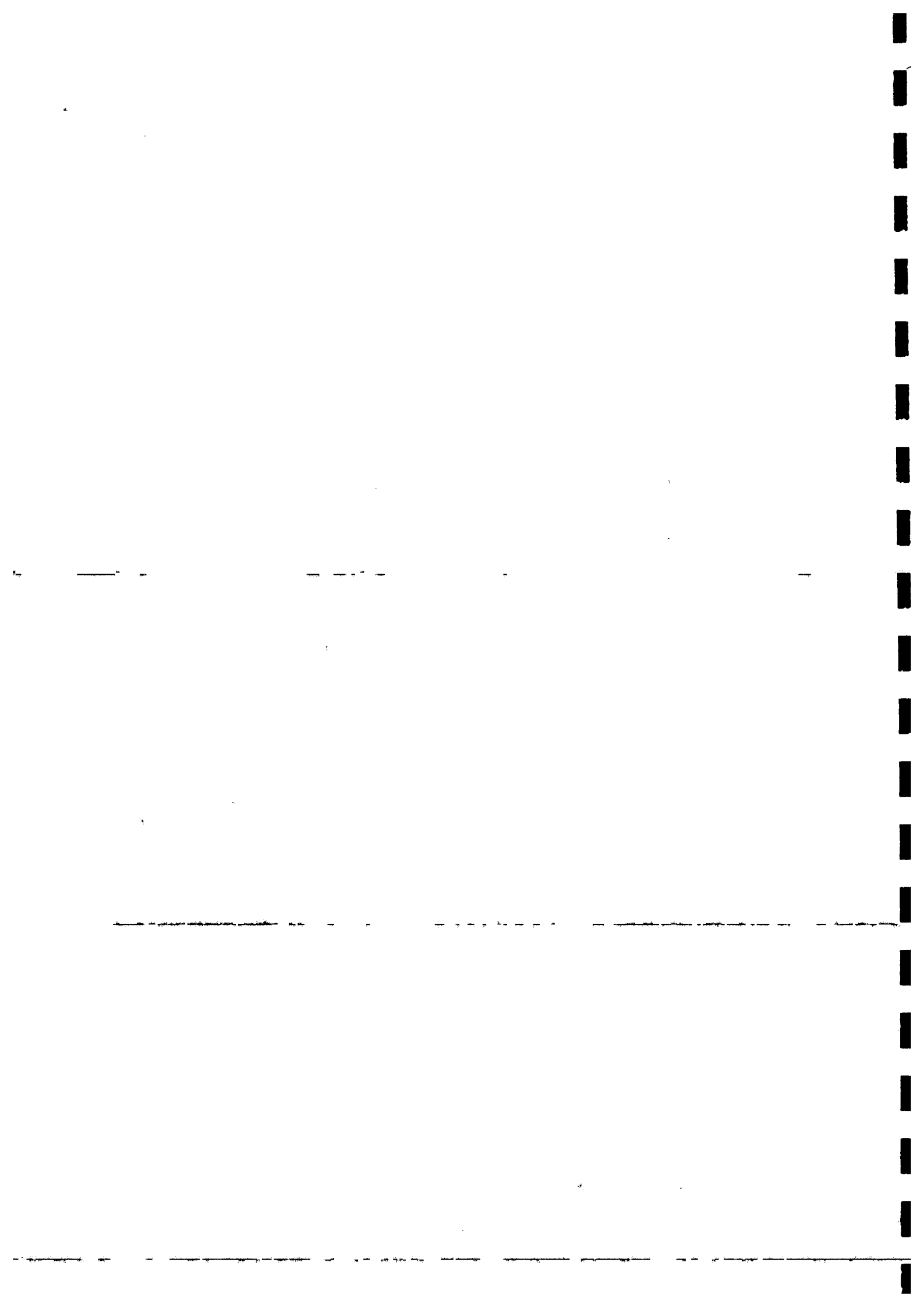
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 2.000.000 €

SIEGE SOCIAL : 180 RUE DE LA GINIESSE – 34500 BEZIERS

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX APPORTS





A l'associé de la société ANGELOTTI AMENAGEMENT,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'unanimité des futurs associés de la société ANGELOTTI AMENAGEMENT en date du 26 juin 2013, concernant les apports en nature devant être effectué par les sociétés ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI dans le cadre de la fusion-absorption de ces deux sociétés, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévus à l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le traité de fusion-absorption. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

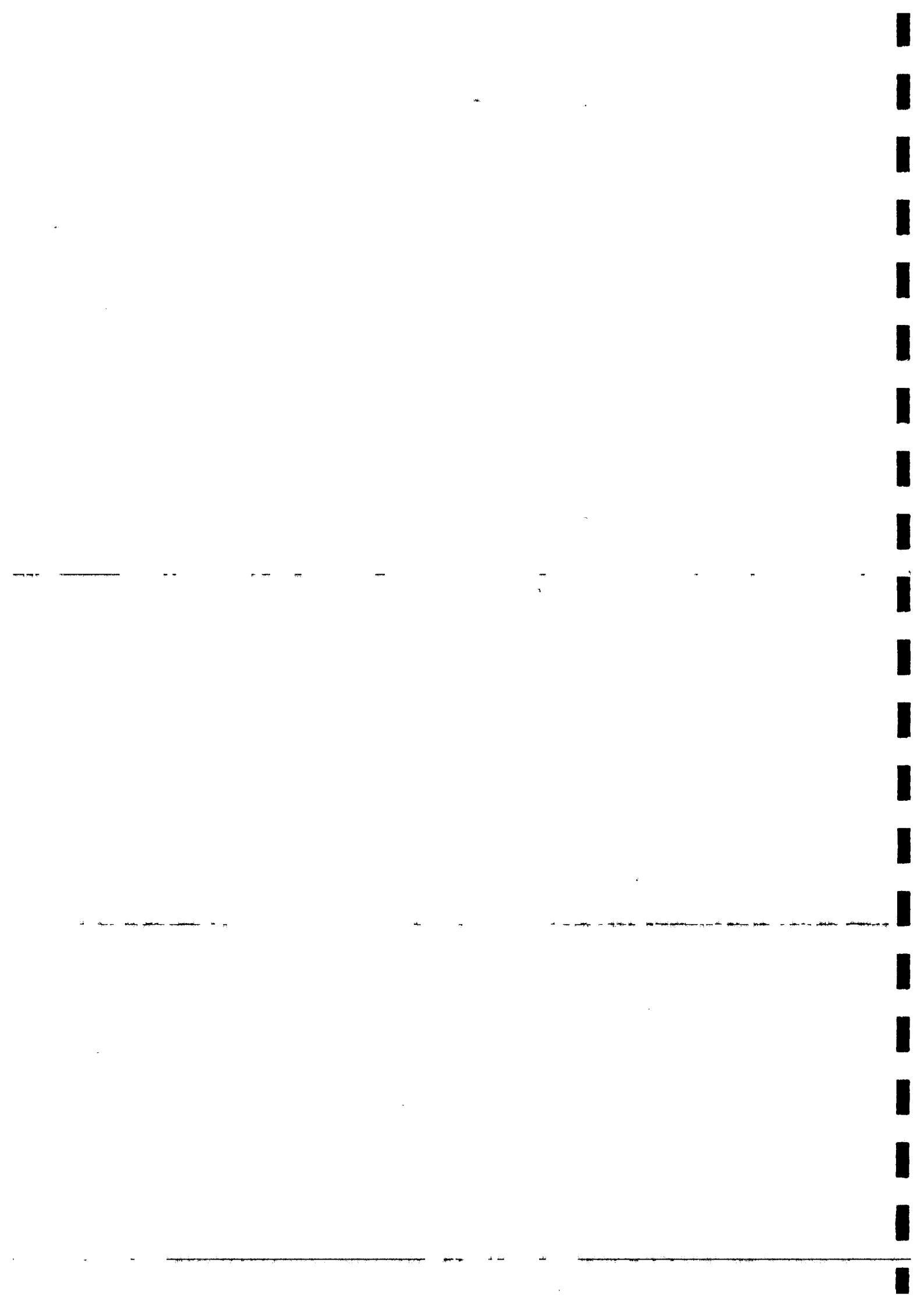
À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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 conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- I – **Présentation de l'opération et description des apports**
- II – **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- III – **Conclusion**





I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1. Contexte de l'opération

ANGELOTTI AMENAGEMENT, ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI sont des sociétés sœurs contrôlées à 100 % par la société Holding L.P.A., pour les deux premières et à 97,11 % pour CABINET ANGELOTTI, les trois sociétés du groupe ANGELOTTI ayant des activités connexes.

- ✦ La société Holding L.P.A., représentée par son Président Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI est le président d'ANGELOTTI AMENAGEMENT et ANGELOTTI SUD TERRAIN:
- ✦ Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI est Président de CABINET ANGELOTTI.

Les fusions objet des présentes s'inscrivent dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe dont les Sociétés Fusionnées font partie.

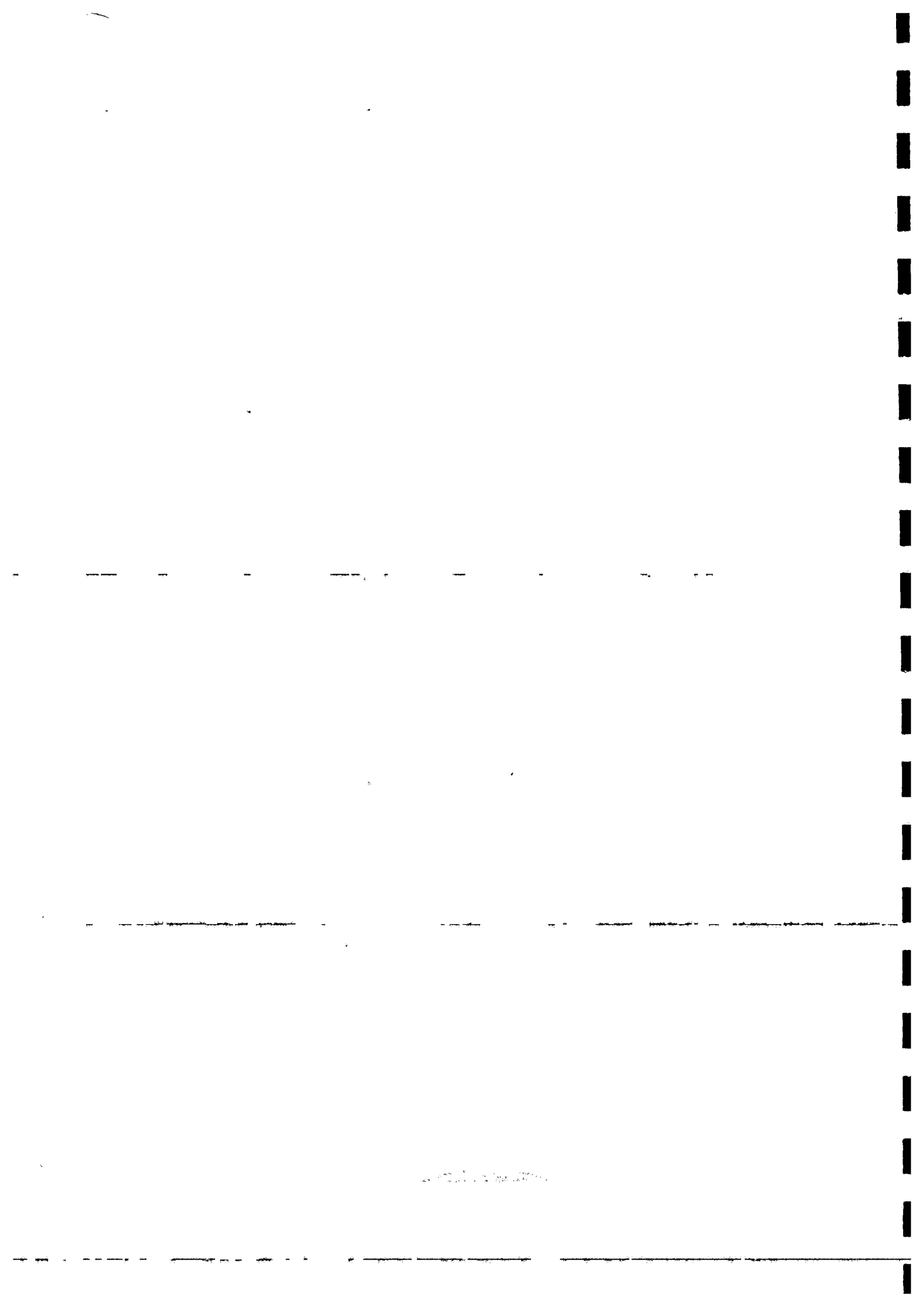
En conséquence, afin de simplifier l'organigramme du groupe ANGELOTTI et regrouper ainsi au sein d'une même structure juridique ces activités connexes, il est envisagé de procéder à la fusion-absorption d'ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI par ANGELOTTI AMENAGEMENT.

Cette restructuration permettra au groupe ANGELOTTI :

- ✦ d'améliorer son modèle d'entreprise en le rendant plus efficace en termes de développement et de rentabilité,
- ✦ d'amplifier la mise en œuvre des synergies opérationnelles,
- ✦ d'éliminer les coûts liés à l'existence de plusieurs sociétés avec des activités connexes au sein du groupe.

Les deux opérations de fusion seront réalisées le même jour et concomitamment : ANGELOTTI AMENAGEMENT absorbera ainsi, par voie de fusion, ses deux sociétés sœurs : ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI.





A l'effet de réaliser les opérations de fusion objet des présentes, ANGELOTTI AMENAGEMENT procédera à deux augmentations de capital par voie de création d'actions nouvelles, lesquelles seront attribuées aux divers ayant droit des Sociétés Absorbées.

Ces fusions constituent des opérations de restructuration interne du groupe ANGELOTTI. A l'issue de leur réalisation, la société Holding L.P.A. sera l'associé majoritaire de la Société Absorbante, et détiendra environ 99,67 % du capital et des droits de vote de cette société.

2. Présentation des sociétés

Le groupe ANGELOTTI AMENAGEMENT possède des participations dans plusieurs dizaines de sociétés, constituées pour chaque opération immobilière.

a) Sociétés apporteuses

- ANGELOTTI SUD TERRAIN, société par actions simplifiée au capital de 211.312 Euros, dont le siège est situé Arcade Jacques Cœur Bâtiment C, avenue de Boirargues à Lattes (34970), identifiée sous le numéro unique 350.278.941 RCS Montpellier, représentée par son Président, la société Holding L.P.A., elle-même représentée par son Président, Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI.

Cette société a pour objet toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant aux activités d'aménagements fonciers, lotissement, promotion et opérations de marchands de bien.

- SOCIETE D'EXPLOITATION DU CABINET ANGELOTTI, société par actions simplifiée au capital de 194.625 Euros, dont le siège est situé 180, rue de la Giniessse à Béziers (34500), identifiée sous le numéro unique 438.721.813 RCS Béziers, représentée par son Président, Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI.

Cette société a pour objet l'exploitation, directement ou par location-gérance, de toutes activités de marchands de biens, et notamment l'achat et la vente de terrains à bâtir, ainsi que celles d'agent immobilier, aménageur, lotisseur, promoteur.





b) Société bénéficiaire ANGELOTTI AMENAGEMENT

Société par actions simplifiée au capital de 2.000.000 Euros, dont le siège est situé 180, rue de la Giniessie à Béziers (34500), identifiée sous le numéro unique 392 322 343 RCS Béziers, représentée par son Président, la société Holding L.P.A., elle-même représentée par son Président, Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI.

Cette société a pour objet :

- l'acquisition de tous terrains, la construction sur ces terrains, ou sur tous autres, de tous immeubles et, la vente ou la location desdits terrains ou immeubles ;
- l'achat et la viabilisation de terrains en vue de les revendre, et plus généralement toutes opérations de lotissement ;
- toutes opérations de marchand de biens.

3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le traité de fusion-absorption.

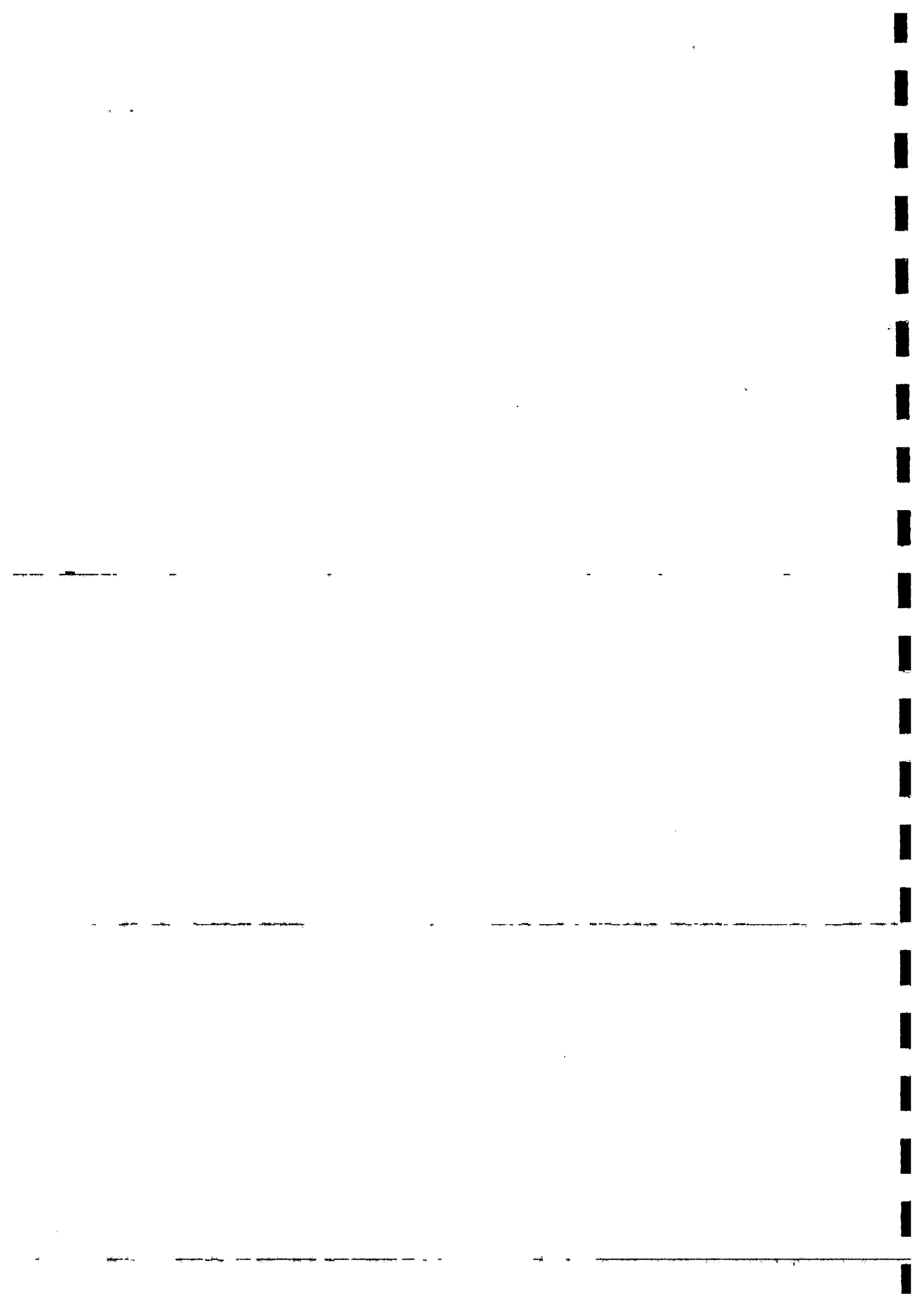
Elles peuvent se résumer comme suit.

Les apports seront réalisés avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013.

Les opérations, tant actives que passives, engagées par les Sociétés Absorbées depuis cette date jusqu'à la date de réalisation des fusions, seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

Les comptes servant de base à la fusion pour les trois sociétés sont ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2012, certifiés par le Commissaire aux Comptes le 12 juin 2013 et approuvés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2013.





a) Indissociabilité des fusions

Les fusions-absorptions d'ANGELOTTI SUD TERRAIN et de CABINET ANGELOTTI par ANGELOTTI AMENAGEMENT forment un ensemble indissociable, chaque fusion ne pouvant être réalisée que si les deux projets de fusion ont été préalablement approuvés, étant précisé que dans une telle hypothèse, les fusions seront réalisées concomitamment.

b) Rémunération des apports

Parités d'échange des actions :

- 3.474 actions d'ANGELOTTI AMENAGEMENT pour 13.207 actions ANGELOTTI SUD TERRAIN.
- 2 actions d'ANGELOTTI AMENAGEMENT pour 3 actions de CABINET ANGELOTTI.

Augmentations du capital de la Société Absorbante :

- | | |
|--|------------------------|
| - Augmentation du capital d'ANGELOTTI AMENAGEMENT au titre de la fusion-absorption d'ANGELOTTI SUD TERRAIN | 694.800 Euros |
| - Augmentation du capital d'ANGELOTTI AMENAGEMENT au titre de la fusion-absorption de CABINET ANGELOTTI | 346.000 Euros |
| - Montant total des augmentations de capital de la Société Absorbante | <u>1.040.800 Euros</u> |

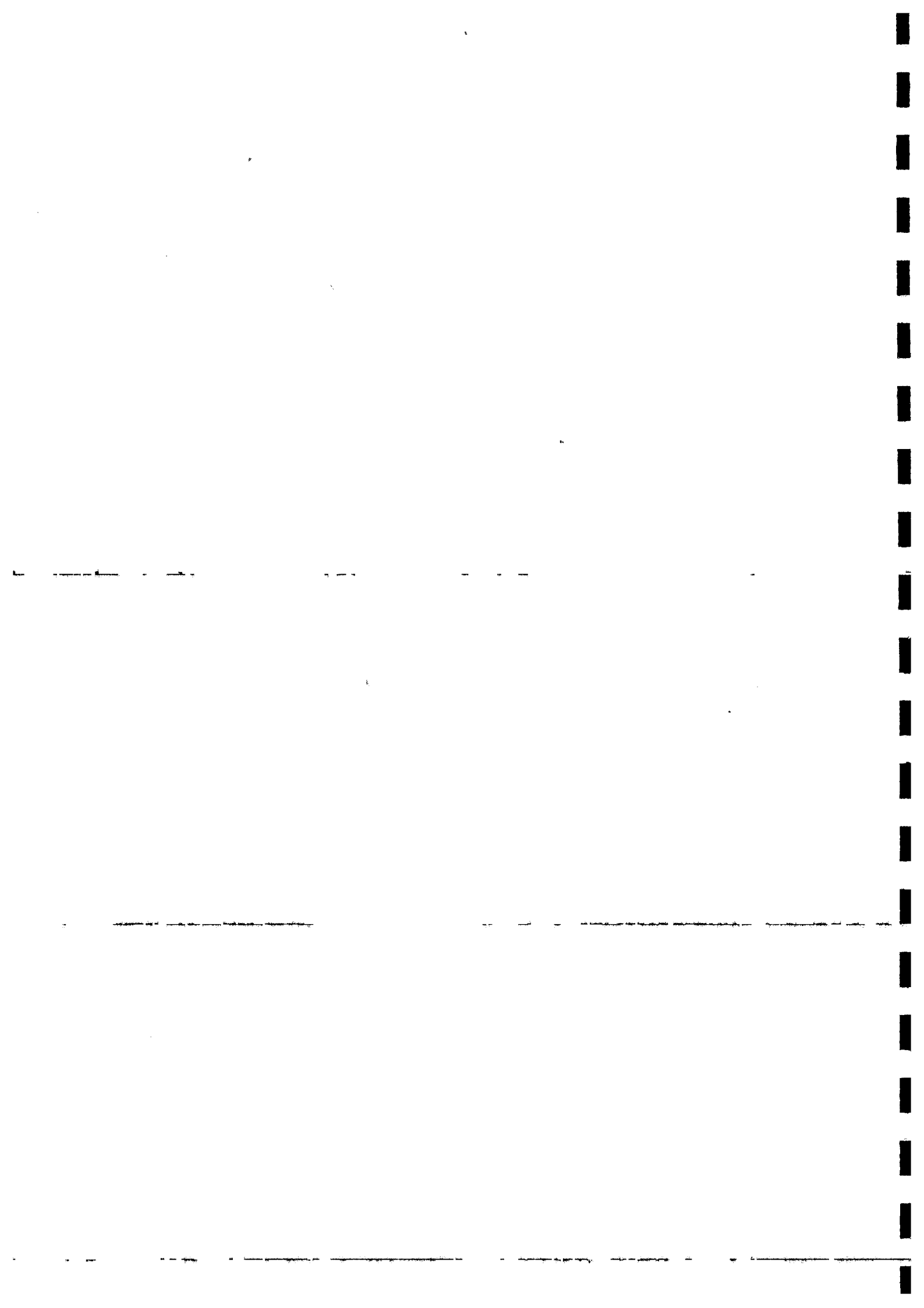
Primes de fusion :

- | | |
|---|----------------------------|
| - Prime de la fusion-absorption d'ANGELOTTI SUD TERRAIN | 7.680.129,77 Euros |
| - Prime de la fusion-absorption de CABINET ANGELOTTI | 5.172.714,71 Euros |
| - Montant total des primes de fusion | <u>12.852.844,48 Euros</u> |

c) Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de la fusion-absorption.





4. Présentation des apports

a) Méthode d'évaluation retenue

ANGELOTTI AMENAGEMENT, ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI sont sous le contrôle commun de la société HOLDING L.P.A. (elle-même sous le contrôle de Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI).

En conséquence, conformément aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable, les éléments d'actif et de passif de chaque Société Absorbée seront apportés à la Société Absorbante, pour leur valeur nette comptable à la date d'effet des fusions.

b) Description des apports

Le détail de l'actif et du passif des sociétés absorbées étant repris dans le traité de fusion-absorption, nous n'indiquerons que la synthèse des apports.

✦ Apports d'ANGELOTTI SUD TERRAIN

- Total actif apporté :	9.632.927 Euros
- Total passif pris en charge :	1.257.997 Euros
Actif net comptable apporté :	<u>8.374.930 Euros</u>

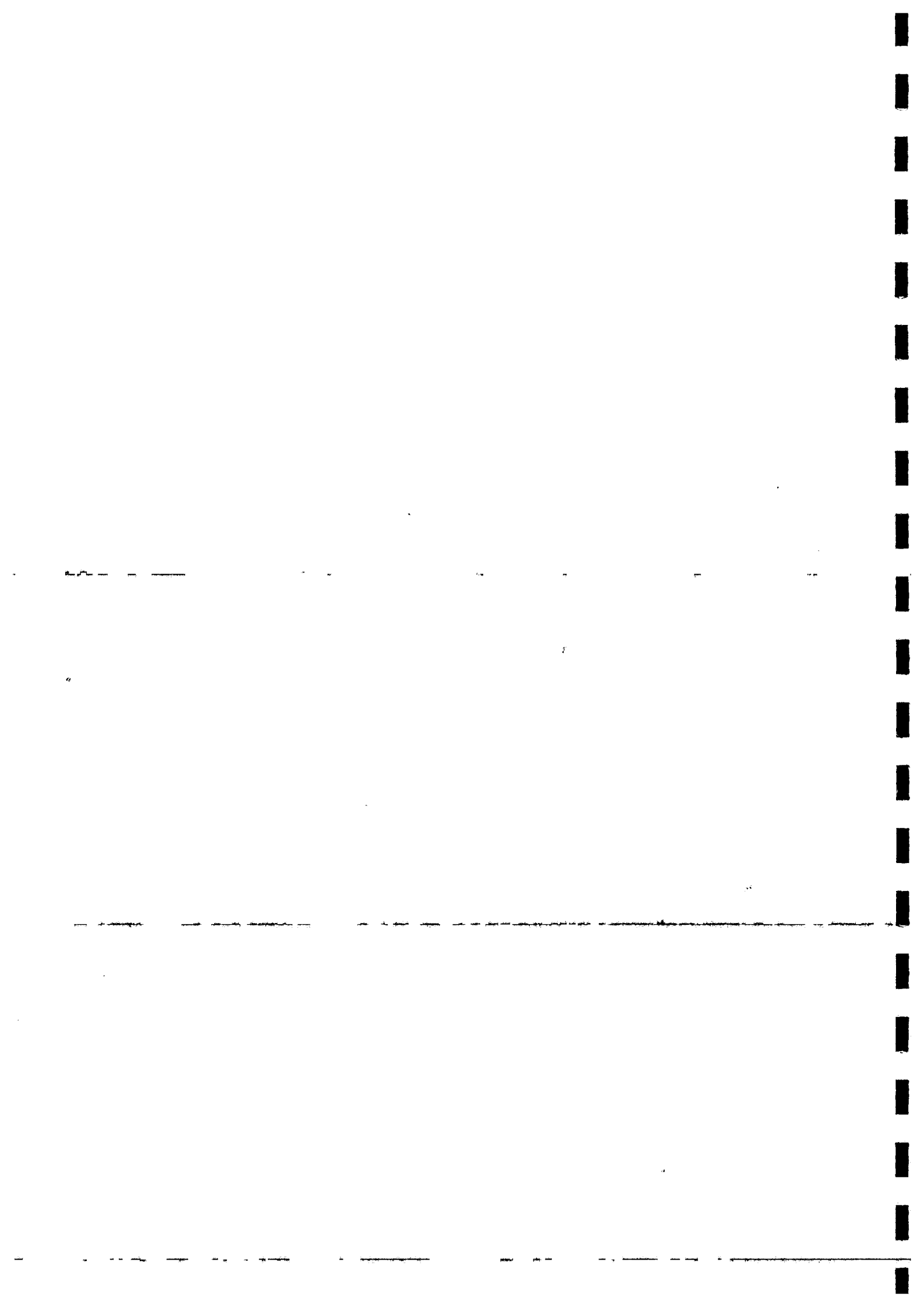
✦ Apports du CABINET ANGELOTTI

- Total actif apporté :	8.744.608 Euros
- Total passif pris en charge :	3.225.893 Euros
Actif net comptable apporté :	<u>5.518.715 Euros</u>

✦ Récapitulation des apports

- Actif net apporté par ANGELOTTI SUD TERRAIN :	8.374.930 Euros
- Actif net apporté par CABINET ANGELOTTI :	5.518.715 Euros
Total des apports des sociétés absorbées :	<u>13.893.645 Euros</u>





II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

1. Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

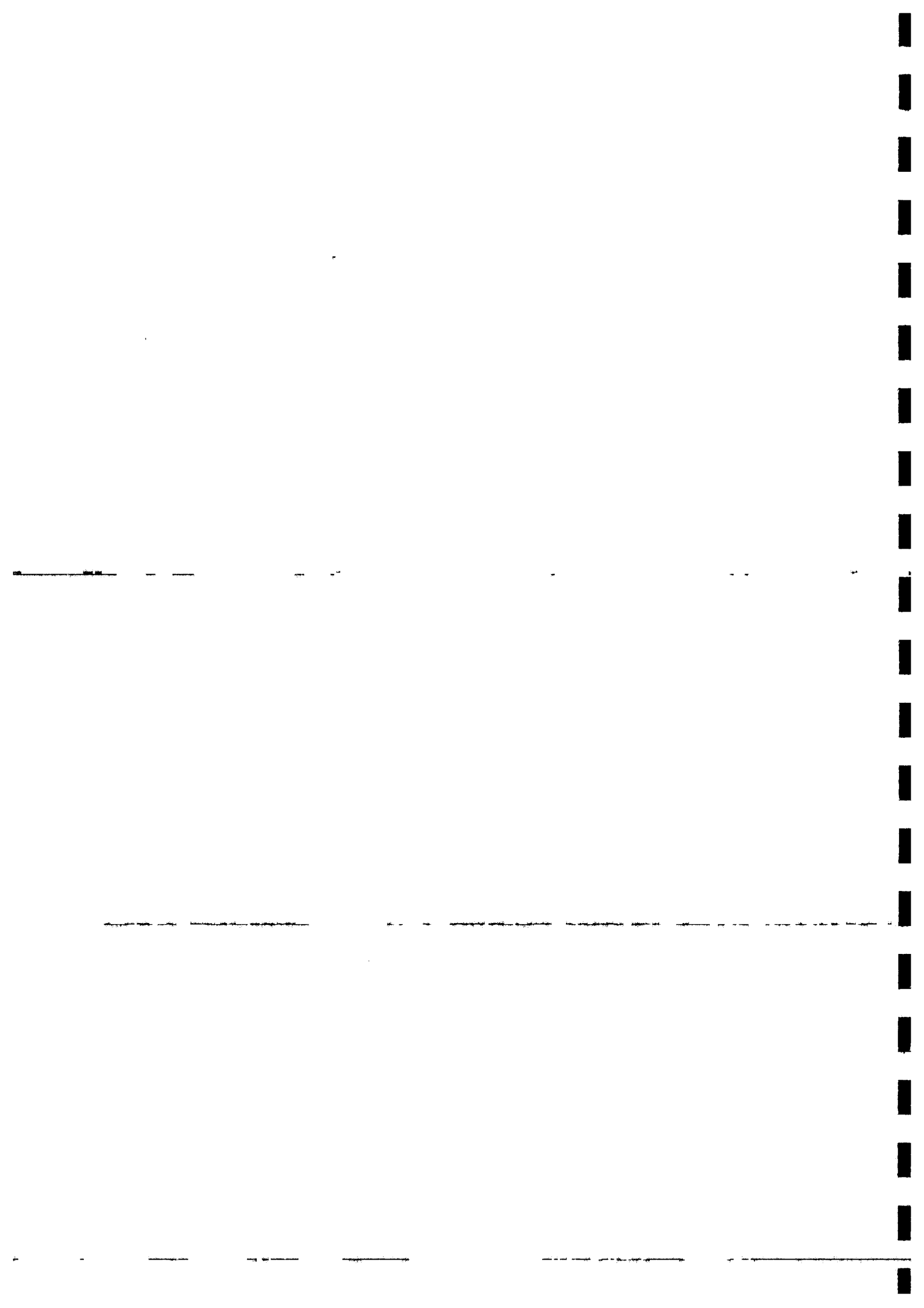
Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé de la SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT sur la valeur des apports devant être effectués par les SAS ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI.

J'ai notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du traité de fusion-absorption ;
- Vérifié la pleine propriété des biens apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité des sociétés ANGELOTTI AMENAGEMENT, ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI au regard des données comptables au 31.12.2012 ;
- Obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés ANGELOTTI AMENAGEMENT, ANGELOTTI SUD TERRAIN et CABINET ANGELOTTI me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui m'ont été communiquées.





2. Appréciation de la rémunération des apports

Les parités d'échange des fusions-absorptions ont été déterminées sur la base de la valeur réelle des sociétés absorbées et de la société absorbante. Les méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes :

Il a été fait le choix de ne pas retenir les méthodes d'évaluation dites « patrimoniales » et de « rentabilité » et de ne retenir qu'une méthode mixte.

En effet, les méthodes de rentabilité qui ne prennent en compte que la rentabilité future ne semblent pas pertinentes dans ce type d'activité compte tenu du caractère non récurrent des opérations.

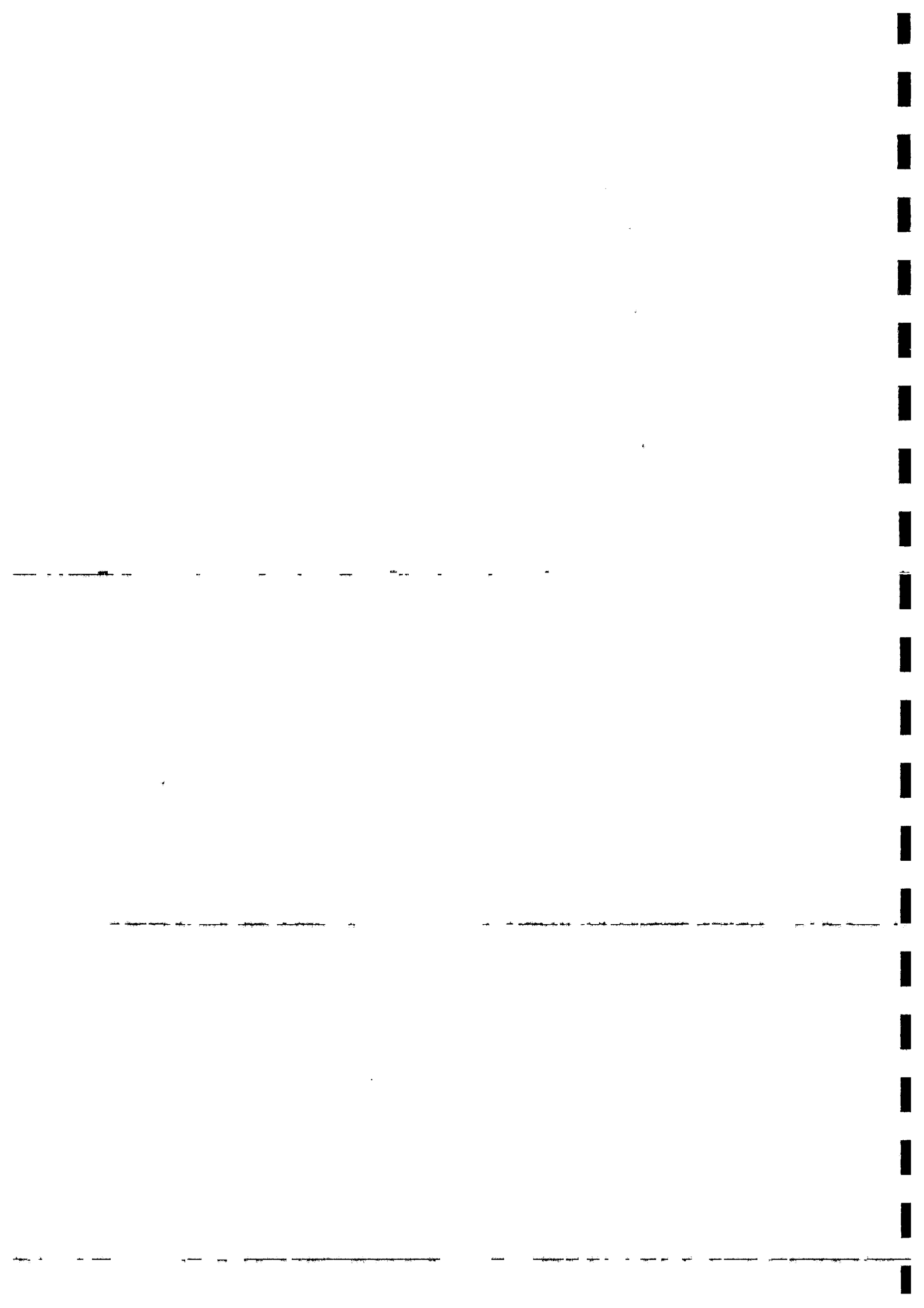
De plus, ces méthodes sont peu adaptées aux évaluations dans les cadres d'opérations de restructuration car elles omettent les capitaux propres représentatifs des résultats passés des sociétés.

A l'inverse, les méthodes patrimoniales qui ne tiennent pas compte des rentabilités attendues sur les opérations en cours présentent un caractère trop restrictif.

Pour ces raisons, il a été privilégié une méthode mixte de calcul basée à la fois sur les capitaux propres corrigés des sociétés et sur la rentabilité attendue de chacune d'elle.

Compte tenu que chacune des sociétés parties prenante à l'opération détient des filiales, il est nécessaire de travailler sur des données consolidées pour chacune de ces trois sociétés.





SYNTHESE DES DONNES CONSOLIDEES

	Sous-groupe Angelotti Aménagement	Sous-groupe Angelotti Sud Terrain	Sous-groupe Société d'Exploitation du Cabinet Angelotti
Capitaux propres part groupe	12 196 948	9 692 526	4 263 228
Actifs incorporels	-	-	375 000
Plus-value latente sur immeubles	-	225 000	-
Chiffre d'affaires	27 669 207	3 264 393	1 918 047
EBE	4 862 385	429 033	457 958
Résultat d'exploitation	4 428 348	402 849	421 678
Résultat net	2 930 042	342 154	352 307
Résultat net part groupe	2 544 676	342 505	352 307

Méthode de valorisation retenue :

Capitaux propres corrigés + (5 x résultat d'exploitation)

Angelotti Aménagement :

$12\,196\,948 + (5 \times 4\,428\,348) = 34\,338\,688$ Euros

Angelotti Sud Terrain :

$9\,917\,526 + (5 \times 402\,849) = 11\,931\,771$ Euros

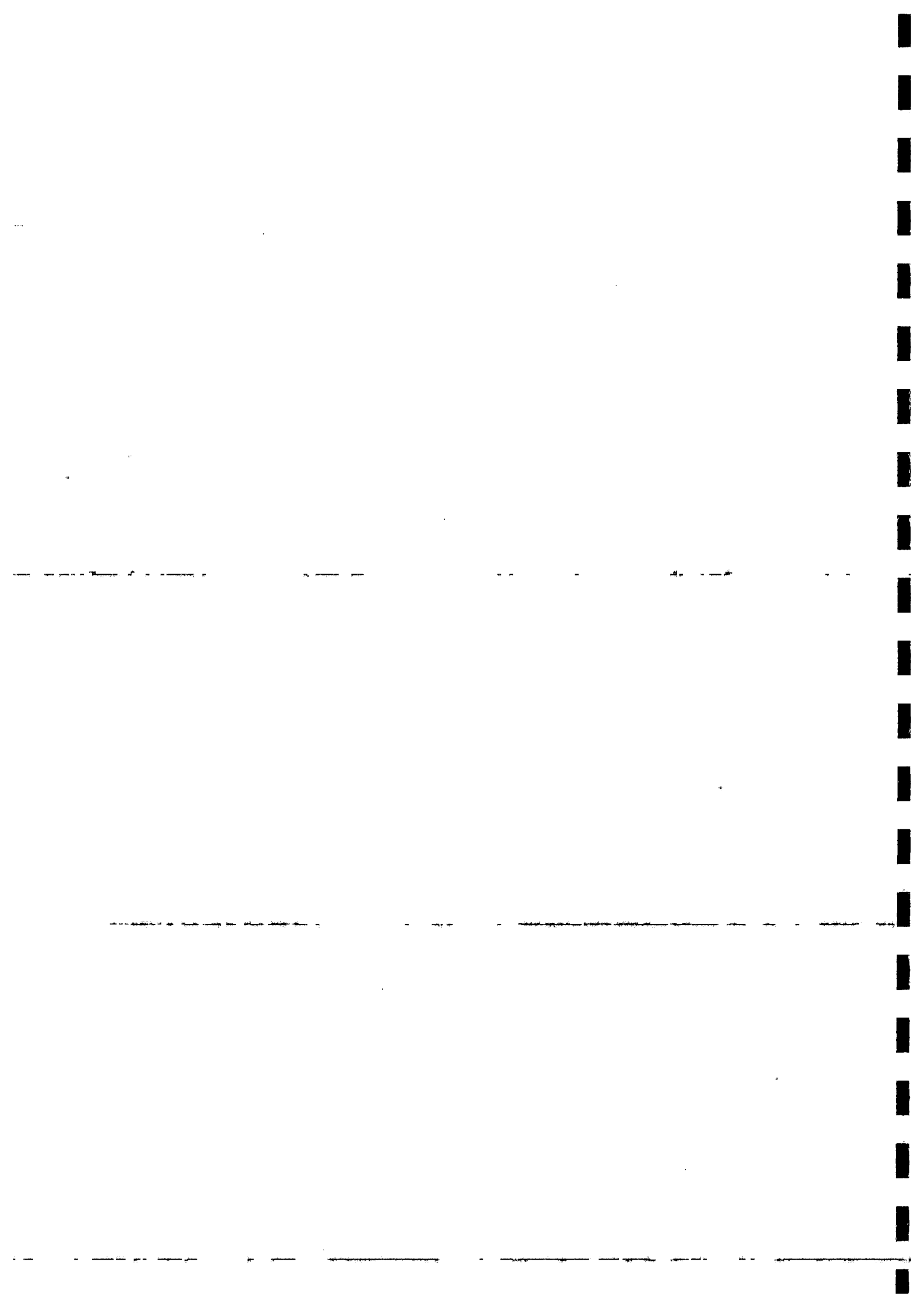
Société d'Exploitation du Cabinet Angelotti :

$3\,888\,228 + (5 \times 421\,678) = 5\,996\,618$ Euros

Sur la base de cette méthode, il ressort que :

- la valeur de chaque action de la Société Absorbée ANGELOTTI SUD TERRAIN s'élève à 903,44 Euros ;
- la valeur de chaque action de la Société Absorbante ANGELOTTI AMENAGEMENT s'élève à 3.433,87 Euros.





En conséquence, afin de faciliter les opérations d'échange des droits sociaux, les parties sont convenues de fixer le rapport d'échange à :

3.474 actions d'ANGELOTTI AMENAGEMENT pour 13.207 actions d'ANGELOTTI SUD TERRAIN.

- la valeur de chaque action de la Société Absorbée CABINET ANGELOTTI s'élève à 2.310,84 Euros ;
- la valeur de chaque action de la Société Absorbante ANGELOTTI AMENAGEMENT s'élève à 3.433,87 Euros.

En conséquence, afin de faciliter les opérations d'échange des droits sociaux, les parties sont convenues de fixer le rapport d'échange à :

2 actions d'ANGELOTTI AMENAGEMENT pour 3 actions de CABINET ANGELOTTI.

Les méthodes retenues pour l'appréciation des parités d'échange me semblent cohérentes.

Les retraitements effectués et les états consolidés élaborés pour calculer les valeurs d'échange n'appellent pas de commentaires particuliers.

III – CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 13.893.645 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant des augmentations de capital et des primes de fusion de la société bénéficiaire des apports.

Balma, le 4 novembre 2013

Le Commissaire aux Apports

Jacques OLLIVIER
Membre de la Compagnie
Régionale de Toulouse



