



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 : 2014 B 18465

Numéro SIREN : 804 551 067

Nom ou dénomination : Accueil Immobilier

Ce dépôt a été enregistré le 23/12/2015 sous le numéro de dépôt 119657



1511976201

DATE DEPOT :	2015-12-23
NUMERO DE DEPOT :	2015R119657
N° GESTION :	2014B18465
N° SIREN :	804551067
DENOMINATION :	Accueil Immobilier
ADRESSE :	16 rue Octave Feuillet 75116 Paris
DATE D'ACTE :	2015/12/18
TYPE D'ACTE :	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :	



G R O U P E C O N S E I L U N I O N

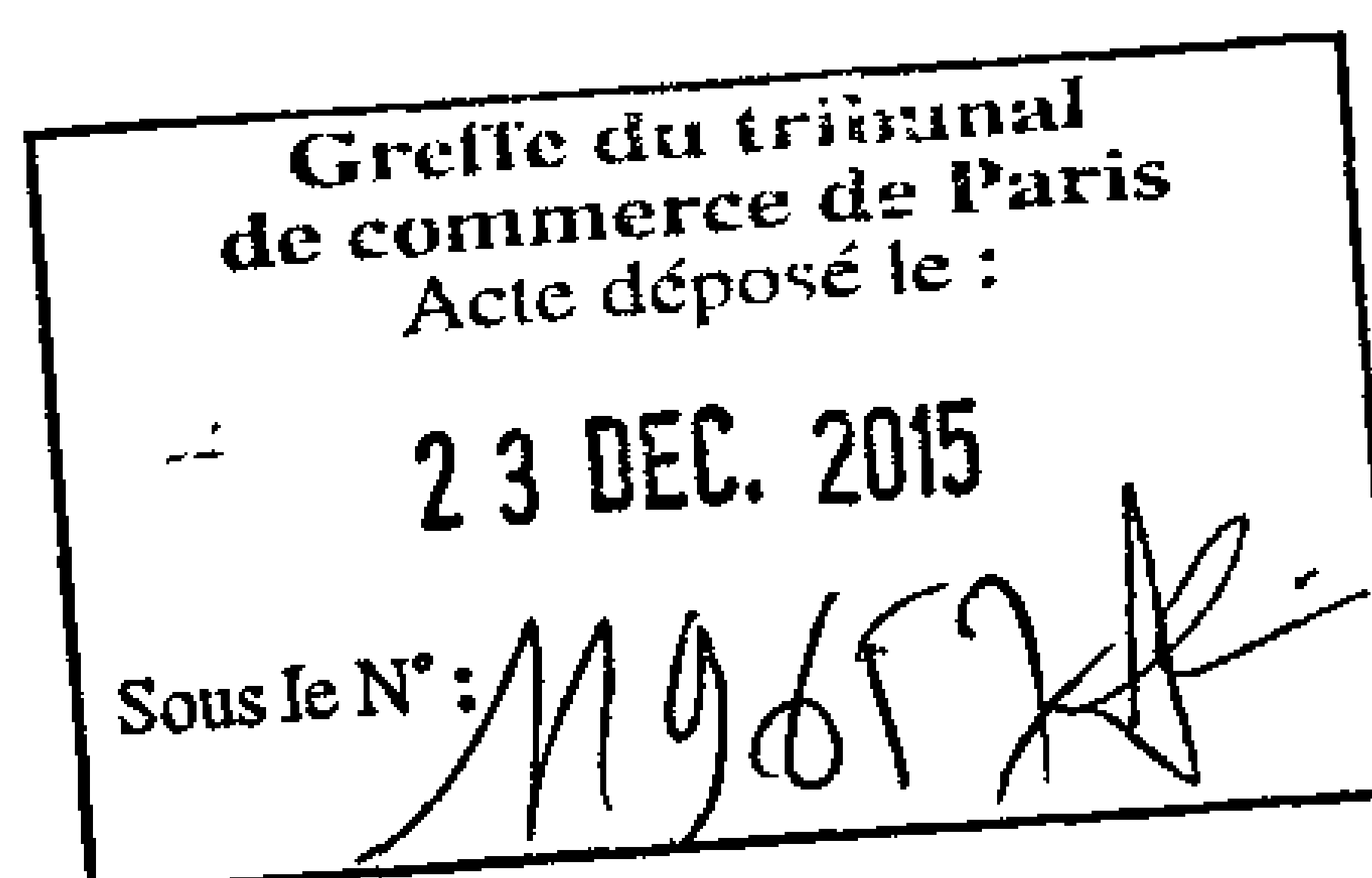
Audit et Conseil Union

SOCIÉTÉ DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

GREFFE

R/K 18/12/15

MB 8465



ACCUEIL IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux apports

Apport par la société ENTREPRISE DE PRESTATIONS DE SERVICES ET D'EXPLOITATIONS GENERALES – PRESSEX de l'ensemble de ses activités de promotion immobilière à la société ACCUEIL IMMOBILIER

Assemblée Générale Extraordinaire du 31 décembre 2015

16, Rue Octave Feuillet
75116 PARIS

Société par Actions Simplifiée
RCS Paris 804 551 067



17 bis Rue Joseph de Maistre 75876 PARIS Cedex 18
Tél : (33) 01 53 09 20 20 / Fax : (33) 01 53 09 20 29
www.groupe-conseil-union.fr

Membre de la Compagnie Régionale des commissaires aux comptes de Paris

SA au capital de 150 000 Euros – RCS PARIS – SIRET 341 012 656 00037 – NAF 6920Z – TVA Intracom. FR 29 341 012 656



G R O U P E C O N S E I L U N I O N

Audit et Conseil Union

SOCIÉTÉ DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

ACCUEIL IMMOBILIER SAS

Rapport du commissaire aux apports

Apport par la société ENTREPRISE DE PRESTATIONS DE SERVICES ET D'EXPLOITATIONS GENERALES – PRESSEX de l'ensemble de ses activités de promotion immobilière à la société ACCUEIL IMMOBILIER

Assemblée Générale Extraordinaire du 31 décembre 2015

A l'associé unique de la société ACCUEIL IMMOBILIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 16 novembre 2015, concernant l'opération d'apport d'activités de promotion immobilière constituant une branche complète et autonome d'activité de la société PRESSEX à la société ACCUEIL IMMOBILIER, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et R. 225-8 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport signé le 20 novembre 2015 entre l'apporteur (la société PRESSEX) et le bénéficiaire des apports (la société ACCUEIL IMMOBILIER). 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 bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de ce 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.



17 bis Rue Joseph de Maistre 75876 PARIS Cedex 18
Tél : (33) 01 53 09 20 20 / Fax : (33) 01 53 09 20 29
www.groupe-conseil-union.fr

Membre de la Compagnie Régionale des commissaires aux comptes de Paris

SA au capital de 150 000 Euros – RCS PARIS – SIRET 341 012 656 00037 – NAF 6920Z – TVA Intracom. FR 29 341 012 656

La relation de l'exécution de notre mission comporte :

- Une présentation de l'opération et la description des apports,
- L'exposé de nos diligences et notre appréciation de la valeur des apports.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Il est envisagé l'apport de l'ensemble des activités de promotion immobilière de la société PRESSEX à la société ACCUEIL IMMOBILIER.

Il s'agit d'une opération de restructuration interne ayant pour objet de permettre la constitution d'un pôle unique et autonome de promotion immobilière, à travers la société ACCUEIL IMMOBILIER.

A l'issue de l'opération, la société apporteuse, PRESSEX, va se recentrer sur une activité de pure holding.

1.2. Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1. ACCUEIL IMMOBILIER

La société ACCUEIL IMMOBILIER, bénéficiaire de l'apport, est une SAS immatriculée en date du 12 septembre 2014 au RCS de PARIS sous le n° 804 551 067. Son siège social est situé 16, rue Octave Feuillet – 75116 PARIS. Le capital social est fixé à 18.000.000 €, réparti en 1.800.000 actions de 10 € de nominal chacune, intégralement libérées et détenues en totalité par la société apporteuse.

La société a pour objet principal la promotion immobilière en tant que marchand de biens.

Les mandats en cours sont les suivants :

- Président : PRESSEX
- Directeur Général : MM Jean ROHAULT DE FLEURY et Ulysse BRAULT
- Commissaire aux comptes titulaire : CREATIS

La société clôture ses exercices sociaux au 31 décembre.

1.2.2. PRESSEX

La société PRESSEX a été créée le 16 mai 1949. Elle est immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 562 113 860 sous la forme de Société Anonyme (avec Directoire et Conseil de Surveillance). Le siège social est fixé au 16 rue Octave Feuillet – 75116 PARIS. Son capital social s'élève à 4.600.000 €, réparti en 300.000 actions.



La société a pour objet toutes prestations de services, opérations financières et immobilières. Elle intervient dans le domaine de la promotion immobilière.

Les mandats en cours sont les suivants :

- Président du directoire : M. Jean ROHAULT DE FLEURY
- Directeur Général : M. Thierry LEFEBVRE
- Président du Conseil de Surveillance : M. Jacques ROHAULT DE FLEURY

La société clôture ses exercices au 31 décembre.

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Les modalités de réalisation des apports sont exposées de façon détaillée dans le traité d'apport partiel d'actif. Les apports à la société ACCUEIL IMMOBILIER seront réalisés avec effet au 31 décembre 2015, sous les garanties ordinaires et de droit.

L'opération est placée sous le régime juridique des scissions prévu à l'article L. 236-22 du Code de commerce. Les apports sont effectués sous le régime spécial des apports partiels d'actifs prévu à l'article 210 B du Code Général des Impôts.

1.3.2. Rémunération des apports

En contrepartie de l'apport de la société PRESSEX, évalué à 7.757.756 €, il lui serait attribué 600.000 actions de la société ACCUEIL IMMOBILIER.

Ces 600.000 actions nouvelles seraient émises par la société ACCUEIL IMMOBILIER à une valeur nominale de 10 € chacune. Les actions seraient entièrement libérées à l'émission.

La prime d'apport, représentant la différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale des titres émis en contrepartie, s'élèverait donc à 1.757.756 €.

En l'absence de rompus et d'arrondis, l'apporteur ne recevra aucune soulte.

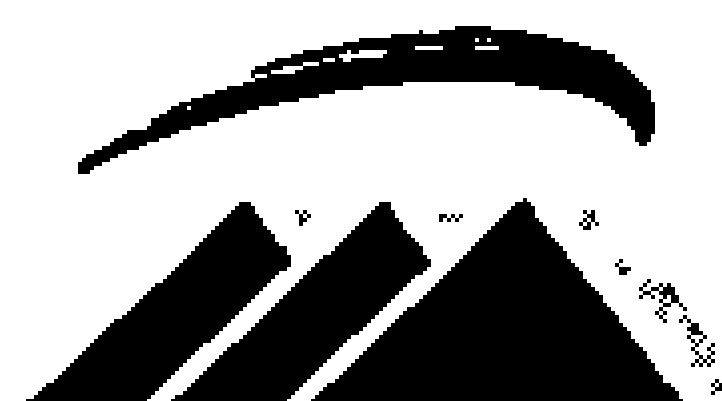
1.3.3. Avantages particuliers stipulés

Il n'est pas stipulé d'avantages particuliers dans le contrat d'apport.:

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthodes d'évaluation retenues:

L'opération d'apport comportant un effet au 31 décembre 2015, les comptes de la société PRESSEX, société apporteuse, et ceux de la société ACCUEIL IMMOBILIER,



société bénéficiaire, utilisés pour établir les conditions définitives de l'opération sont ceux au 31 décembre 2015, date de clôture de l'exercice de ces deux sociétés.

Dans la pratique, les comptes de PRESSEX ont été arrêtés à la même date de signature que le traité d'apport, soit le 20 novembre 2015. L'opération présentant un effet différé au 31 décembre 2015, afin de préserver le principe de prudence, la Direction a pris en compte dans le calcul de l'actif net apporté des frais complémentaires couvrant la période allant du 21 novembre 2015 au 31 décembre 2015.

L'écart qui pourra être constaté entre la valeur d'apport, arrêtée à 7.757.756 €, et la valeur réelle de l'apport, fera l'objet, s'il est négatif, d'un ajustement par compte courant de la société apporteuse et, s'il est positif, d'un ajustement par la prime d'apport. Ainsi, le montant de l'apport sera au moins égal à 7.757.756 €, la différence éventuelle étant prise en charge par la société apporteuse.

Les apports sont effectués à la valeur comptable, telle qu'elle ressort des livres de la société PRESSEX, apporteuse.

1.4.2. Description des apports

Aux termes du traité d'apport partiel d'actif en date du 20 novembre 2015 et des données comptables fournies, les apports s'élèvent à 7.757.756 € et se composent des éléments suivants :

- Apport de programmes immobiliers :

• Programme 33 – Ligne Verte	750.382 €
• Programme 35 – Rambouillet	481.007 €
• Programme 36 – Duo sur Jardin	1.126.578 €
• Programme 37 – Les jardins du Mesnil	805.887 €
• Programme 38 – Villa St-Rémy	3.279.805 €

- Apport de titres de société et créance rattachée à participation

• SNC Ferry	1.282.372 €
-------------	-------------

- Apport divers PRESSEX 31.725 €

Il s'agit des contrats de travail en cours au jour de l'apport correspondant à 17 salariés, de dettes fiscales et sociales, de la provision retraite du personnel concerné, de dettes fournisseurs, des encaissements sous séquestre de futurs projets immobiliers, des immobilisations d'exploitation.

Les montants mentionnés ci-dessus sont des montants nets du passif pris en charge. Le total des apports est ventilé comme suit :

- Total des actifs apportés :	39.849.284 €
- Total passif pris en charge	32.091.528 €
Actif net apporté	7.757.756 €



Le passif apporté correspond principalement (26.441 K€) aux produits constatés d'avance sur les programmes 33 et 38, en cours et non encore livrés. En effet, la société apporteuse constate la marge à l'achèvement des travaux et annule les appels de fonds en produits constatés d'avance. La marge qui découlera de la commercialisation reviendra à la société bénéficiaire des apports.

Les programmes 35, 36 et 37 sont terminés et livrés.

Enfin, l'apport concernant la SNC FERRY, dont le siège est 11 et 13 boulevard Jules Ferry -75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 537 972 366, correspond à 99 parts (soit 99% du capital) et a une avance en compte courant.

2. DILIGENCES ET APPRECIATIONS DE LA VALEUR DES APPORTS :

2.1. Diligences mises en œuvre

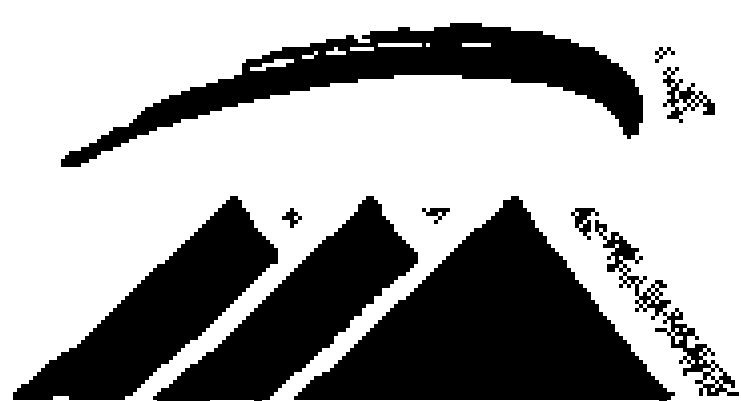
Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports. Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société ACCUEIL IMMOBILIER sur la valeur des apports devant être effectués par la société PRESSEX.

Nos diligences ont été effectuées dans le cadre d'une analyse limitée, complétée de contrôles particuliers, afin :

- De vérifier la nature et la réalité des actifs apportés,
- De contrôler les valeurs attribuées aux apports telles que proposées dans le traité d'apport,
- D'examiner le résultat analytique des activités de promotion immobilière de la société PRESSEX,
- De vérifier que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital et de la prime d'émission.
- De vérifier jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Pour analyser les apports, nous avons :

- 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 d'apport,
- Vérifié la pleine propriété des biens apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale,
- Procédé à un examen du traité d'apport,
- Effectué une visite des locaux de la société PRESSEX,



- Vérifié que les états financiers de la société PRESSEX ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2014 par les commissaires aux comptes, date de clôture du dernier exercice social,
- Examiné les calculs d'évaluation des apports mis en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société PRESSEX nous confirmant l'absence d'événements pouvant d'une part, grever la consistance des éléments ayant concourus à la valorisation des actifs apportés ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

Nous avons notamment eu à notre disposition :

- Les statuts, extraits K BIS et assemblées générales de la société PRESSEX,
- Les états des privilèges et nantissemements de la société PRESSEX,
- Les différents documents juridiques relatifs à l'opération,
- Les comptes annuels des exercices clos en 2014, 2013 et 2012 de la société PRESSEX,
- Les rapports des commissaires aux comptes de la société PRESSEX sur les comptes annuels des trois derniers exercices,
- Les tableaux prévisionnels des marges à terminaisons pour les programmes immobiliers apportés et toujours en cours à notre date d'intervention.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports

Aux termes du traité d'apport, les parties ont convenu de retenir la méthode des coûts historiques quant à la valorisation des apports.

Compte tenu de la nature de l'activité et de la nature des apports, nous avons validé chacun des apports à l'aide de comptabilité analytique.

Nous nous sommes assurés de l'exactitude des calculs effectués ainsi que du caractère acceptable et cohérent de la méthode utilisée.

Il n'existe par ailleurs pas d'éléments ou d'indices faisant apparaître une perte de valeur de l'apport, notamment sur 2016.

Nous rappelons, que compte tenu de la méthode de comptabilisation de la marge à l'achèvement, la marge bénéficiaire des programmes en cours profitera au bénéficiaire des apports.

2.3. Réalité des apports

Dans le traité d'apport du 20 novembre 2015, Monsieur Thierry LEFEBVRE, Directeur Général de PRESSEX, a déclaré :

- Que la société apporteuse n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective sous l'empire de la loi du 25 janvier



1985 et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;

- Qu'elle dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat d'apport partiel d'actif et que Monsieur Thierry LEFEBVRE est dûment autorisé à la représenter à cet effet ;
- Que la société apporteuse n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- Que la société apporteuse a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire ;
- Que les créances et valeurs mobilières apportées sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ; que les procédures d'agrément préalable auxquelles pourrait être subordonnée leur transmission à la société bénéficiaire ont été régulièrement entreprises ;
- Que les biens composant la branche d'activité apportée ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de créancier nanti, hypothèque, warrant ou gage quelconque ;
- Que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- Que les éléments de la branche apportée, ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la société apporteuse, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que les biens et droits immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun privilège, ni hypothèque ou sûreté réelle, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la société apporteuse, cette dernière devrait en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés ;
- Que la société apporteuse s'oblige à tenir à la disposition de la société bénéficiaire, pendant trois ans, aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

Nos contrôles particuliers, assortis de justificatifs, ne remettent pas en cause ces déclarations.

2.4.2 Appréciation de la valeur des apports

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la valeur globale donnée aux apports de la société PRESSEX.



3. SYNTHESE – POINTS CLES**3.1. Diligences mises en œuvre**

Les diligences que nous avons mises en œuvre ont été effectuées dans le cadre d'un examen limité complété de contrôles particuliers. Elles ne constituent pas un audit.

De leur côté, les parties arrêtent la valorisation des biens apportés, sur la base d'une valeur comptable dans les livres de la société PRESSEX.

Nous devons nous assurer que la valeur retenue n'est pas surévaluée au regard des calculs proposés.

3.2. Éléments essentiels relatifs à la valeur des apports

Les apports se composent de :

Apporteur	Nature des apports	Nombre de titres créés	Valorisation des apports (€)
PRESSEX	Actifs / Passifs	600 000	7 757 756

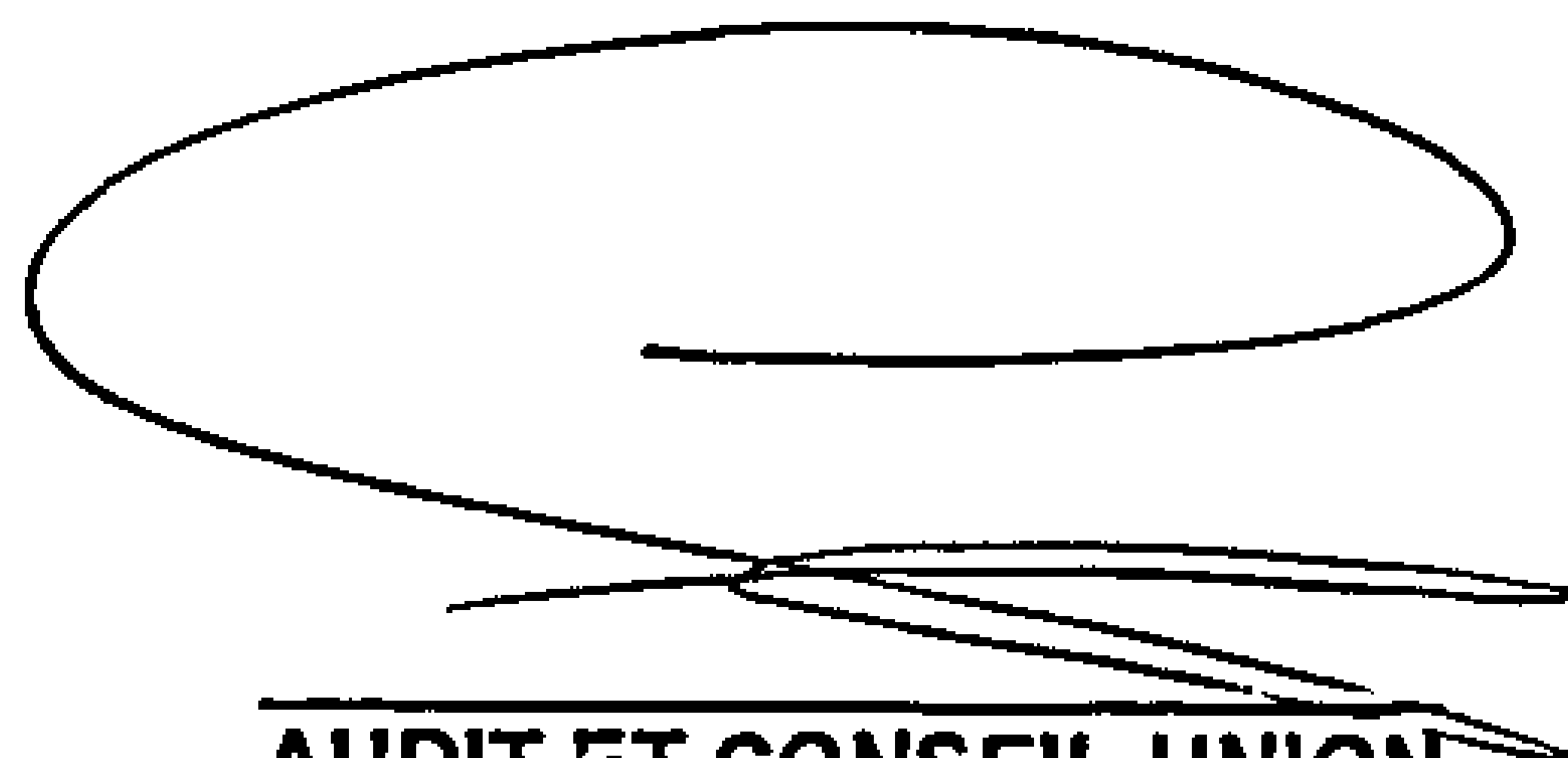
La valorisation des apports, objet du traité d'apport, ainsi que leur rémunération n'appelle pas de remarque particulière.

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 représentatifs d'actifs ordinaires et s'élevant à un montant global de 7.757.756 € 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 bénéficiaire des apports en nature, majorée de la prime d'émission.

Paris, le 18 décembre 2015

Le commissaire aux apports,



AUDIT ET CONSEIL UNION
Romuald GARNIER
Associé

