



11 MAI 2012

lot N° 3204501
896937

ARC ATLANTE SAS

Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports de la société SAS ARC FINANCE

Assemblée Générale Extraordinaire du 21 Mai 2012
SAS ARC ATLANTE
1, rue Geneviève de Gaulle Anthoiz
35000 RENNES
Ce rapport contient 13 pages

ARC ATLANTE

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée

Capital Social : 6.114.900 € divisé en 9.265 actions

Siège Social : 1, rue Geneviève de Gaulle Anthonioz – 35000 Rennes

RCS Rennes n° 352.111.009

Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports SAS ARC FINANCE

Assemblée Générale Extraordinaire du 21 Mai 2012

Mesdames, Messieurs les actionnaires de la société **ARC ATLANTE**,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Rennes en date du 26 avril 2012 concernant la fusion par voie d'absorption de la Société par Actions Simplifiée **ARC FINANCE** par la société **ARC ATLANTE**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 236-10 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 mars 2012

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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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 au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime d'émission.

1 Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Sociétés concernées

1.1.1 Société Absorbante

La société **ARC ATLANTE** est une société par actions simplifiée qui a pour objet :

- L'étude et la réalisation de toutes opérations immobilières notamment l'acquisition, la construction, directement ou dans le cadre du contrat de promotion immobilière visé à l'article 1831.1 du Code Civil, l'aménagement, la mise en valeur, le lotissement, l'exploitation, la location, la vente et l'échange de tous biens meubles et immeubles.
- La participation directe ou indirecte dans des sociétés de construction-vente dans des sociétés immobilières de co-propriété dotée de la transparence fiscale et, plus généralement, dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achats de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou autrement.
- La prise de participation, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, par l'achat ou la souscription d'actions, de parts sociales ou de parts d'intérêt et leur détention en tant que holding financier.
- La fourniture de prestations aux sociétés contrôlées en matière notamment financière, comptable, administrative, juridique ou de contrôle de gestion.
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles et mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet spécifique ou à tout autre objet similaire ou connexe.

Son capital est actuellement fixé à 6.114.900 € divisé en 9.265 actions de 660 € de valeur nominale chacune. Il est actuellement libéré.

Son siège social est fixé à RENNES (35000) – 1, rue Geneviève de Gaulle Anthonioz. Elle est identifiée au R.C.S. de Rennes sous le n° 352.111.009.

La date de clôture de son exercice social est fixée au 31 décembre de chaque année.

1.1.2 Société Absorbée

La société **ARC FINANCE** est une société par action simplifiée qui a pour objet exclusif :

- La détention d'actions dépendant du capital de la SAS ARC ATLANTE, SAS au capital de 6.114.9000 euros dont le siège est à RENNES (35200), 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz immatriculée au R.C.S de RENNES sous le numéro 352 111 0009.

- Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Son capital est actuellement fixé à 52.329.107 € divisé en 52.329.107 actions de 1 € de valeur nominale chacune. Il est entièrement libéré.

Son siège social est fixé à RENNES (35000) – 1, rue Geneviève de Gaulle Anthonioz. Elle est identifiée au R.C.S. de Rennes sous le n° 493.718.514.

La date de clôture de son exercice social est fixée au 31 décembre de chaque année.

1.2 Liens de capital entre les sociétés participantes – détention d'actions propres

La Société Absorbante ne détient aucun titre de capital de la Société Absorbée. La Société Absorbante ne détient par ailleurs aucune de ses propres actions.

La Société Absorbée détient, à ce jour, 8 535 actions sur les 9 265 actions de la société Absorbante. La Société Absorbée ne détient par ailleurs aucune de ses propres actions.

La Société Absorbée restera propriétaire desdites actions du jour du dépôt au nom de chacune des sociétés concernées du présent projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de RENNES, et jusqu'au jour de la réalisation définitive de l'opération de fusion.

1.3 Nature et objectifs de l'opération

La société **ARC FINANCE** a été constituée en date du 22 décembre 2006 dans le cadre d'une opération de transmission familiale réalisée sous forme, d'une part, d'apports de plusieurs actionnaires familiaux d'une partie de leur participation dans la société **ARC ATLANTE**, d'autre part, d'un rachat partiel des titres de cette même société.

La dette souscrite par la société **ARC FINANCE** pour financer cette acquisition est aujourd'hui intégralement remboursée aux moyens des distributions de dividendes reçues de la société **ARC ATLANTE**.

Dans ce contexte, il est apparu opportun de procéder à une simplification de l'organigramme du groupe **ARC ATLANTE**, par voie d'absorption de la société **ARC FINANCE** par la société **ARC ATLANTE**.

La fusion de ces deux sociétés s'inscrit donc dans cette continuité et dans la logique poursuivie par leurs associés respectifs.

1.3 Caractéristiques de l'opération

1.3.1 Régimes juridique, comptable et fiscal

L'opération projetée est soumise au régime juridique des fusions défini par les articles L 236-1 et suivants du Code de commerce.

Aux dispositions légales applicables, s'ajoutent les dispositions y afférentes du décret sur les sociétés commerciales.

Au plan comptable, l'opération est soumise au règlement n° 2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable.

Au plan fiscal, elle est placée, en matière d'impôts directs, sous le régime fiscal défini par l'article 210 A, 210 C, 210 0AI et 115 du Code Général des Impôts.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que les sociétés intéressées, sont des sociétés de capitaux français soumises à l'impôt sur les sociétés et qu'elles entendent placer la présente opération sous le régime fiscal défini aux articles 816 du Code Général des Impôts. Le seul droit fixe de 500 € sera acquitté.

1.3.2 Comptes servant de base à la fusion

Pour établir les conditions de l'opération, les dirigeants de l'ensemble des sociétés parties aux présentes ont décidé d'utiliser les comptes arrêtés au 31 décembre 2011, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés concernées.

Ces comptes n'ayant au jour de la signature du traité de Fusion pas encore été approuvés, leur approbation est érigée en condition suspensive de la réalisation définitive de l'opération de fusion tel que stipulé à l'article 12.

Ces comptes ont depuis été approuvés par les associés de chacune des sociétés réunis en Assemblée Générale le 24 avril 2012.

1.3.3 Propriété et jouissance

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 236-4, 2° du code de commerce, les parties conviennent que la présente fusion aura un effet rétroactif au **1er janvier 2012**.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du code de commerce, les opérations réalisées par la Société absorbée à compter de cette date et jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la Société absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L. 236-3, I du code de commerce, la Société absorbée transmettra à la Société absorbante tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la date de la réalisation définitive de la fusion.

1.4 Etat récapitulatif des biens apportés et de leur valeur d'apport

La société **ARC FINANCE** apportera les biens dont la désignation suit, pour leur valeur ci-après indiquée, cette désignation étant énonciative et non limitative :

1.4.1 ACTIF APPORTÉ

ACTIF IMMOBILISÉ :

| | |
|--|------------------------|
| Immobilisation financières – autres participations : | 57.207.091,21 € |
| <i>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</i> | <i>57.207.091,21 €</i> |

ACTIF CIRCULANT :

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Disponibilités : | 165.650,69 € |
| <i>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</i> | <i>165.650,69 €</i> |

TOTAL DE L'ACTIF APPORTÉ : 57.372.741,90 €

D'une manière générale, la transmission à titre de fusion par la société **ARC FINANCE** à la société **ARC ATLANTE** comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la réalisation définitive de la fusion, sans aucune exception ni réserve.

1.4.2 PASSIF PRIS EN CHARGE

La transmission de patrimoine à la société **ARC ATLANTE** par la société **ARC FINANCE** est consentie et acceptée moyennant la prise en charge de l'ensemble des dettes, charges et provisions grevant les actifs transmis à la date de réalisation définitive de la fusion, ainsi que de tout autre passif qui serait latent, qui viendrait à se révéler ou qui aurait été omis et des frais de dissolution de la Société Absorbée.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

AUTRES DETTES :

| | |
|--|--------------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 71.053,58 € |
| TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE : | 71.053,58 € |
| et de tout autre passif qui viendrait à se révéler ou qui aurait été omis ainsi que les frais de dissolution de la société absorbée, l'ensemble étant retenu pour mémoire, ci :..... | MEMOIRE |
| SOIT UN PASSIF TOTAL DU PASSIF TRANSFÉRABLE : | 71.053,58 € |

1.4.3 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES PENDANT LA PERIODE INTERCALAIRE

Il est précisé que la prochaine assemblée générale ordinaire de la société **ARC FINANCE**, qui devrait approuver les comptes de référence clos au 31 décembre 2011, devrait également décider la distribution d'un dividende d'un montant global de 2.200.000 €.

En conséquence, il y a lieu de minorer l'actif net transmis par la société **ARC FINANCE** à la société **ARC ATLANTE** du montant de ce dividende.

1.4.4 ACTIF NET TRANSMIS

Il en résulte que la valeur de l'actif net transmis de la société **ARC FINANCE** à la société **ARC ATLANTE** s'élèvera à la somme de :

| | |
|-------------------------|------------------------|
| ACTIFS APPORTÉS | + 57.372.741,90 € |
| PASSIF PRIS EN CHARGE | - 71.053,58 € |
| DIVIDENDE A VERSER | - 2.200.000 € |
| ACTIF NET APORTE | 55.101.688,32 € |

1.5 Evaluation des apports

Au regard du règlement n° 2004-01 du Comité de la réglementation comptable, le projet implique des sociétés sous contrôle commun, la Société Absorbée contrôlant la Société Absorbante. En conséquence, l'apport des biens, ci-dessus désigné a été évalué à sa **Valeur Nette Comptable au 31 décembre 2011.**

1.6 Rémunération des apports

1.6.1 Rapport d'échange

Il sera procédé à l'échange d'actions de la Société Absorbante contre les actions de la Société Absorbée.

Le rapport d'échange a été déterminé en fonction des valeurs respectives des titres de chaque société participante, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Valeur de la société ARC FINANCE/ nombre d'actions ARC FINANCE}}{\text{Valeur de la société ARC ATLANTE/ nombre d'actions ARC ATLANTE}}$$

$$= 0,000163326 \text{ actions ARC ATLANTE pour UNE (1) action ARC FINANCE}$$

Il sera ainsi proposé à chacun des associés de la société absorbée qu'UNE (1) action de la société absorbée soit échangée contre 0,000163326 actions de la société absorbante, étant précisé que pour simplifier le traitement des droits formant rompus, les associés de la société absorbée ont fait savoir qu'ils accepteraient de ne recevoir :

1. Concernant les 2 778 349 actions détenues en pleine propriété par Monsieur Jean-Yves GIRARD :
Que la pleine propriété de 454 actions de la Société Absorbante
2. Concernant les 24 775 379 actions détenues en pleine propriété par Monsieur Philippe GIRARD:
Que la pleine propriété de 4 046 actions de la société absorbante.
3. Concernant les 24 775 379 actions détenues en pleine propriété par Monsieur Stéphane GIRARD:
Que la pleine propriété de 4 046 actions de la Société Absorbante

Des précisions complémentaires sur l'application des méthodes de valorisation retenues sont données conformément à la réglementation en vigueur dans les rapports soumis aux associés par les organes de direction des sociétés participantes.

1.6.2 Augmentation du Capital

Compte tenu du rapport d'échange proposé, la Société Absorbante **ARC ATLANTE** augmentera son capital de **5.640.360 Euros par création de 8.546 actions ordinaires, d'un montant nominal de 660 Euros chacune.**

Le capital de la Société Absorbante sera ainsi porté de 6.114.900 Euros à 11.755.260 Euros.

Les actions nouvelles émises par la Société Absorbante seront inscrites en compte par ses soins ou ceux de son mandataire au nom des associés de la Société Absorbée, bénéficiaires de l'échange.

Elles auront droit pour la première fois aux dividendes dont la mise en distribution sera décidée par les associés de la Société Absorbante à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

1.6.3 Sort des propres actions de la société Absorbante à recevoir lors de la fusion

Dans le patrimoine de la Société Absorbée **ARC FINANCE**, figurent à ce jour **8.535 actions ordinaires** de la Société Absorbante **ARC ATLANTE**.

Celle-ci n'a pas vocation à détenir ses propres actions. Aussi, proposera-t-elle à ses associés d'annuler par voie de réduction de capital ces 8.535 actions qu'elle recevra dans le patrimoine qui lui sera transmis par la Société Absorbée.

Le capital porté à 11.755.260 Euros à la suite de la fusion, sera, sous réserve de la décision des associés, réduit de 5.633.100 Euros.

Comme indiqué à l'article 10 ci-après,

le Capital Social ARC ATLANTE sera ainsi ramené à : 6.122.160 Euros

divisé en 9.276 actions ordinaires de 660 Euros chacune.

La différence entre :

- la valeur d'apport des titres annulés : 57.207.091,21 Euros
 - et leur montant nominal : 5.633.100,00 Euros,
-
- soit la somme de : 51.573.991,21 Euros,

sera imputée,

- d'abord sur la prime de fusion,
à concurrence de son montant intégral : 49.461.328,32 Euros
- et le solde sur le montant des réserves de la Société Absorbante,
à savoir : 2.112.662,89 Euros

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité et la propriété des éléments apportés,
- valider l'exhaustivité des passifs transmis,
- nous assurer du caractère prudent de la valeur attribuée aux apports.

Nos diligences ont consisté à :

- nous entretenir avec les parties concernées par l'opération d'apport afin de comprendre le contexte dans lequel elle se situe et pour analyser les modalités envisagées,
- vérifier jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports,
- examiner les comptes annuels au 31 décembre 2011 des sociétés en ce compris les Annexes,
- examiner le projet des comptes Consolidés ARC FINANCE au 31 décembre 2011,
- rapprocher les états financiers prévisionnels établis pour tout le Groupe avec les rapports annuels individuels des sociétés ARC FINANCE et ARC ATLANTE,
- analyser la valorisation des apports.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

L'appréciation de la valeur des apports a été effectuée en tenant compte des données financières des entités et des particularités du secteur d'activité.

Nous avons en conséquence estimé sur la base des comptes au 31 décembre 2011, la valeur des sociétés Absorbée et Absorbante, selon la méthode patrimoniale fondée sur les capitaux propres corrigés des sociétés constituant le groupe à laquelle nous avons adjoint les marges à venir sur les opérations de promotion.

3 Conclusion favorable

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports de la SAS **ARC FINANCE** s'élevant à **55.101.688 euros** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal d'une part au montant de l'augmentation de capital chez la société absorbante **ARC ATLANTE SAS**, majoré d'une prime de fusion.

Pacé, le 11 mai 2012

SARL LEVENÉ EXPERTISE COMPTABLE AUDIT



Pascal LEVENÉ
Commissaire à la Fusion et aux Apports