

68359

51815751

**A 7 MANAGEMENT SARL**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION  
SUR LA FUSION PAR ABSORPTION  
PAR LA SOCIETE A7 MANAGEMENT SARL  
DE LA SOCIETE HOTEL DE NANTES**

**Appréciation des apports  
(article L 193 de la Loi du 24 Juillet 1966)**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.400.000 Francs

Siège Social : 5, rue Villaret de Joyeuse  
75017 PARIS

\*

R.C.S PARIS B 353 787 773



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**

**(article L 193 de la Loi du 24 Juillet 1966)**

Mesdames, Messieurs,

Par ordonnance en date du 5 Octobre 1994 de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de PARIS, j'ai été désigné en qualité de Commissaire à la Fusion chargé de vérifier la valeur des apports en nature à effectuer à la société A7 MANAGEMENT SARL par la SA HOTEL DE NANTES.

Selon les termes du traité de fusion, il est proposé à votre société de recevoir l'ensemble des actifs et passifs de cette société.

Je vous rends compte de ma mission selon le plan suivant :

1. Contexte de l'opération,
2. Examen des apports,
  - Description,
  - Evaluation,
  - Rémunération,
3. Vérifications effectuées,
4. Conclusion.



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION

### *Sociétés concernées*

La société A7 MANAGEMENT, société absorbante, est une société à responsabilité limitée au capital de 5 400 000 Francs, divisé en 54 000 parts de 100 Francs de nominal, et dont le siège social est à PARIS, 5, rue Villaret de Joyeuse (75017). Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 353 787 773, elle a pour objet la détention de tous biens immobiliers, achat et vente, exploitation et location gérance de fonds de commerce.

La société HOTEL DE NANTES, société absorbée, est une société anonyme au capital de 252 000 Francs, divisé en 480 actions de 525 Francs de nominal, et dont le siège social est à PARIS, 147, rue Marcadet (75009). Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 582 057 444, elle a pour activité l'exploitation d'un fonds de commerce d'hôtel sis au lieu du siège social.

### *But de l'opération*

La société A7 MANAGEMENT a acquis les murs abritant l'HOTEL DE NANTES par acte notarié en date du 25 Avril 1991.

La société A7 MANAGEMENT a pris en 1993 une participation majoritaire dans le capital de la société HOTEL DE NANTES.

A ce jour, la société A7 MANAGEMENT détient la totalité des actions composant le capital de la société HOTEL DE NANTES.



La société A7 MANAGEMENT a décidé une importante opération de reconstruction et de rénovation des lieux occupés par l'HOTEL DE NANTES, et de ce fait, l'HOTEL DE NANTES n'a plus d'activité depuis Octobre 1993.

Dans ces conditions, il a paru souhaitable à vos dirigeants de rassembler les sociétés dans une seule structure.

### ***Propriété, jouissance et conditions***

La société A7 MANAGEMENT aura la propriété des biens et droits apportés, à compter de l'Assemblée Générale statuant sur les apports.

Les biens apportés seront pris en l'état où il se trouvaient à la date du 1er Janvier 1994, date à partir de laquelle la société A7 MANAGEMENT prendra en charge toutes les opérations actives et passives réalisées par la société HOTEL DE NANTES, société apporteuse.

La Société A7 MANAGEMENT sera purement et simplement subrogée dans tous les droits, actions et engagements divers de la société absorbée.

Sur le plan fiscal, et en matière d'impôt sur les sociétés, les représentants des sociétés s'engagent à soumettre la présente fusion au régime de faveur résultant des dispositions de l'article 210 A du Code Général des Impôts.



## 2. EXAMEN DES APPORTS

### *Description*

Aux termes du traité de fusion, les apports sont constitués par l'ensemble des actifs et passifs de la société HOTEL DE NANTES.

La désignation et l'évaluation des éléments transmis ou pris en charge ont été réalisés sur la base des comptes de la société absorbée, arrêtés au 31 Décembre 1993.

L'ensemble des biens apportés et passifs pris en charge se présente ainsi :

|                              | (en Francs)    |
|------------------------------|----------------|
| <b>ACTIF</b>                 |                |
| - Immobilisations            | 178 233        |
| - Créances                   | 107 624        |
| - Disponibilités             | 30 925         |
|                              | -----          |
| <b>Total Actif</b>           | <b>316 782</b> |
| <b>PASSIF</b>                |                |
| - Dettes                     | 59 782         |
|                              | -----          |
| <b>Total Passif</b>          | <b>59 782</b>  |
| <b>Soit un apport net de</b> | <b>257 000</b> |



## ***Evaluation***

Tous les éléments d'actif et de passif sont apportés à leur valeur nette comptable au 31 Décembre 1993.

Il y a lieu d'observer que les comptes arrêtés au 31 Décembre 1993, approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 27 Juin 1994, ont été certifiés par le Commissaire aux Comptes sous, notamment, la réserve suivante :

*"Le loyer comptabilisé est de 391 550 Francs alors que le protocole d'accord signé le 23 Juin avec le bailleur qui est, par ailleurs, actionnaire de votre société, prévoyait un montant de 527 460 Francs".*

## ***Rémunération des apports***

La société A7 MANAGEMENT détenant la totalité des actions composant le capital de la société absorbée, l'apport ne donnera ainsi lieu à aucune rémunération.



### 3. VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION

J'ai effectué les diligences estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes dans le cadre d'un examen limité, complété de contrôles particuliers pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés et des passifs pris en charge,
- contrôler la valeur attribuée aux apports,
- m'assurer que les événements intervenus pendant la période de rétroactivité n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

En particulier, les investigations suivantes ont été réalisées :

- examen du traité de fusion et des documents juridiques des sociétés concernées,
- entretien avec l'Expert Comptable des sociétés,
- examen des comptes annuels des exercices 1992 et 1993 et de la situation comptable au 31 Octobre 1994.

Les Dirigeants de la société et l'Expert-Comptable ont donné les explications nécessaires relatives au montant des loyers comptabilisés qui a fait l'objet d'une réserve dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Il apparaît que les charges constatées au 31 Décembre 1993 ne sont pas sous-évaluées. En tout état de cause, il est rappelé que le bénéficiaire des loyers n'est autre que la société absorbante.

En raison de l'arrêt le 31 Octobre 1993 de l'activité de l'HOTEL DE NANTES, une perte de 69.657 Francs doit être constatée au 31 Octobre 1994. Ainsi, la situation nette comptable qui était de 257.000 Francs au 1er Janvier 1994 est réduite à 187.344 Francs.



Il est rappelé que les éléments incorporels apportés n'ont pas été évalués dans le cadre de cette opération qui a un caractère de restructuration interne.

Or, les titres de la SA HOTEL DE NANTES ont été acquis en 1993 par la société A7 MANAGEMENT pour 6.700.000 Francs. Cette valeur résulte d'un protocole d'accord conclu à la suite d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris, rendu le 8 Octobre 1993, statuant notamment sur la base du rapport d'un expert déterminant, en particulier, l'indemnité d'éviction due aux propriétaires du fonds.

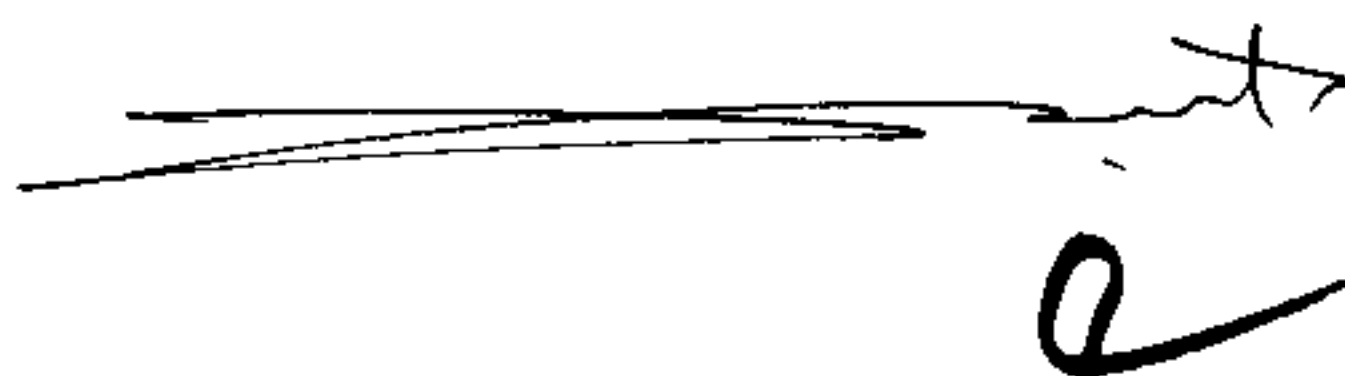
Compte tenu du contexte particulier de l'opération, j'estime que les apports ne sont pas surévalués.



#### 4. CONCLUSION

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus et dont le total s'élève à 257.000 Francs.

Fait à Paris,  
le 15 Décembre 1994

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a small loop and a tail.

V. AMATA



