

**BERNARD SCHARLY**  
EXPERT-COMPTABLE  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
INSCRIT PRES DE LA COUR D'APPEL DE COLMAR

**VALIM SARL**  
au capital de 381 122,54 €  
17 rue du Vieux Marché aux Grains  
67000 STRASBOURG  
RCS Strasbourg B 337577 431

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**

**SUR**

**LES REMUNERATIONS DES APPORTS EFFECTUES  
PAR**

**SOCIETE FINANCIERE VALIM**  
Société à Responsabilité Limitée  
au capital de 7 622,45 €  
17 rue du Vieux Marché aux Grains  
67000 STRASBOURG  
RCS : Strasbourg B 413 425 463

**BERNARD SCHARLY**  
EXPERT COMPTABLE  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
INSCRIT PRES DE LA COUR D'APPEL DE COLMAR

**VALIM SARL**  
au capital de 381 122,54 €  
17 rue du Vieux Marché aux Grains  
67000 STRASBOURG  
RCS Strasbourg B 337577 431

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION**  
**SUR LES REMUNERATIONS**  
**DES APPORTS EFFECTUES PAR**  
**LA SOCIETE FINANCIERE VALIM**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg en date du 11 octobre 2001 concernant la fusion par voie d'absorption de la SOCIETE FINANCIERE VALIM par la société VALIM, j'ai établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article 377 de la Loi du 24 juillet 1966, étant précisé que mon appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct daté du 20 février 2002.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 31 octobre 2001. Il m'appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier, d'une part, que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.



## Description de l'opération

### Sociétés concernées :

- La société VALIM est une société à responsabilité limitée au capital de 381 122,54 € divisé en 25000 parts sociales de 15,24 € entièrement libérées, ayant son siège social au 17 rue du Vieux Marché aux Grains 67000 STRASBOURG, immatriculée au R.C.S. de Strasbourg sous le numéro B 337 577 431, représentée par Monsieur Denis OUSSADON, gérant. Son objet consiste en toutes opérations commerciales immobilières, se rapportant à l'acquisition, à la vente et à l'exploitation d'immeubles et biens annexes et accessoires, ainsi que toutes opérations de promotion immobilière.
- La SOCIETE FINANCIERE VALIM est une société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 € divisé en 500 parts sociales de 15,24 € toutes de même catégorie, entièrement libérées, ayant son siège social au 17 rue du Vieux Marché aux Grains, 67000 STRASBOURG, immatriculée au R.C.S. de Strasbourg sous le numéro B 413 425 463, représentée par Monsieur Jacques BENARROCH, associé. Son objet social est, en France et à l'étranger, l'achat et la détention de participations dans toutes sociétés, la mise à disposition de moyens communs humains ou matériels pour ces sociétés, toute représentation de personnes physiques ou morales.

### But de l'opération :

Les deux sociétés envisagent de se regrouper s'en tenant aux faits qu'elles exercent des activités connexes et complémentaires et que les locaux du siège de chacune des sociétés se situe à la même adresse. La fusion absorption de ces deux sociétés paraît donc souhaitable, et consistera en une opération de restructuration. La fusion doit permettre une réduction substantielle des frais fixes de structure ainsi qu'une simplification dans la gestion administrative des opérations.

### Base de la fusion :

L'opération de fusion est réalisée sur la base des comptes annuels de la société absorbée arrêtés au 31 octobre 2001 et au vu d'une situation bilancielle à la même date de la société absorbante.

### Propriété, jouissance et conditions :

La société VALIM sera propriétaire de l'universalité du patrimoine de la SOCIETE FINANCIERE VALIM à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Elle en aura la jouissance rétroactivement au 1er novembre 2001, toutes les opérations actives et passives réalisées par la SOCIETE FINANCIERE VALIM depuis cette date étant réputées avoir été faites pour le compte de la société VALIM, qui les reprendra dans son compte de résultat.



La société VALIM prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Elle supportera et acquittera à compter du jour de la réalisation de la fusion tous impôts, contributions, loyers, taxes, primes, cotisations et abonnements existants à la charge de la SOCIETE FINANCIERE VALIM.

A compter de cette même date, elle devra exécuter tous contrats, engagements quelconques qui auront pu être contractés par la SOCIETE FINANCIERE VALIM notamment ceux passés avec l'Administration Fiscale ainsi que toutes assurances.

Au cas où la transmission de certains contrats ou engagements serait subordonnée à l'accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la SOCIETE FINANCIERE VALIM sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la société VALIM au plus tard le 31 mars 2002.

Sur le plan fiscal et en matière d'impôt sur les sociétés, les représentants de chaque société se sont engagés à soumettre l'opération de fusion au régime résultant de l'article 210 A du Code Général des Impôts et de l'article 271 A du Code Général des Impôts.

#### **Rémunération des apports et augmentation de capital :**

Le traité de fusion prévoit que l'actif net apporté par la SOCIETE FINANCIERE VALIM à la société VALIM s'élève à 209 796,29 €.

Il sera attribué aux divers actionnaires de la SOCIETE FINANCIERE VALIM, 12825 parts sociales de 15,24 € chacune, à créer par la société VALIM à titre d'augmentation de capital.

La différence entre la valeur nette des apports-fusion et le montant nominal des parts sociales créées en rémunération et l'annulation des titres SOCIETE FINANCIERE VALIM chez VALIM sera inscrite par la société VALIM à un compte de prime de fusion sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux,

Cette prime est déterminée comme suit :

- Total de l'apport	209 796,29 €
- augmentation de capital (12825 parts)	- 195 515,86 €
- annulation des titres SOCIETE FINANCIERE VALIM chez VALIM	- 381,12 €
	-----
<b>soit une prime de fusion de</b>	<b>13899,31 €</b>

## Méthodes d'évaluation et rapport d'échange

### - Evaluation des actions - Rapport d'échange :

Il est rappelé que l'apport fait par la SOCIETE FINANCIERE VALIM sise au 17 rue du Vieux Marché aux Grains, 67000 STRASBOURG, a été défini dans le traité de fusion du 31 octobre 2001 et fait l'objet d'un rapport du commissaire aux apports pour un montant global de 209 796,29 €. La valeur d'une action s'élève à 419,59 €.

L'actif de la société VALIM, sise au 17 rue du Vieux Marché aux Grains, 67000 STRASBOURG, figurant dans une situation arrêtée au 31 octobre 2001 et après actualisation et retraitements, s'élève à 388 507,50 €. La valeur d'une part sociale s'élève à 15,5403 €.

Il sera attribué 27 parts sociales de la société VALIM pour 1 part sociale de la SOCIETE FINANCIERE VALIM.

Le traité de fusion prévoit la rémunération de l'apport fait par la SOCIETE FINANCIERE VALIM par la création de 12825 parts sociales nouvelles de 15,24 € de la société VALIM, compte tenu du fait que la société VALIM possède déjà 5% (25 parts) des parts sociales de la SOCIETE FINANCIERE VALIM et que la société VALIM ne peut détenir ses propres parts sociales ( $500 \text{ parts} \times 27/1 \times 5\% = 675 \text{ parts nouvelles théoriques}$ )

La différence entre la valeur nette des apports-fusion et le montant nominal des actions créées en rémunération et l'annulation des titres SOCIETE FINANCIERE VALIM chez VALIM sera inscrite par la société VALIM à un compte de prime de fusion sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux.

### Commentaires :

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :


- vérifier que la valeur attribuée aux parts sociales de la société apportée est pertinente,
- m'assurer que les événements intervenus pendant la période de rétroactivité n'étaient pas de nature à mettre en cause l'équité de l'apport.

1

**Conclusion**

Les développements qui précèdent me conduisent à signaler que le rapport d'échange de 27 parts sociales de la société VALIM pour 1 part sociale de la SOCIETE FINANCIERE VALIM est équitable.

Fait à Oberhausbergen,  
le 20 février 2002

  
Bernard SCHARLY  
Commissaire à la fusion

868289

**BERNARD SCHARLY**  
EXPERT-COMPTABLE  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
INSCRIT PRES DE LA COUR D'APPEL DE COLMAR

AJ16

**VALIM SARL**  
au capital de 381 122,54 €  
17 rue du Vieux Marché aux Grains  
67000 STRASBOURG  
RCS Strasbourg B 337 577 431

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**SUR**

**LES APPORTS EFFECTUES PAR**

**SOCIETE FINANCIERE VALIM SARL**

au capital de 7 622.45 €  
17 rue du Vieux Marché aux Grains  
67000 STRASBOURG  
RCS : Strasbourg B 413 425 463

**BERNARD SCHARLY**  
EXPERT COMPTABLE  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
INSCRIT PRES DE LA COUR D'APPEL DE COLMAR

**VALIM SARL**  
au capital de 381 122,54 €  
17 rue du Vieux Marché aux Grains  
67000 STRASBOURG  
RCS Strasbourg B 337 577 431

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**SUR**

**LES APPORTS EFFECTUES PAR**

**LA SOCIETE FINANCIERE VALIM**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg en date du 11 octobre 2001 concernant la fusion par voie d'absorption de la SOCIETE FINANCIERE VALIM par la société VALIM, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article 377 de la loi du 24 juillet 1966.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 31 octobre 2001. 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 mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées :

- à apprécier la valeur des apports,
- à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée
- à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion



## Exposé sur l'opération projetée

### - But de l'opération

L'opération consiste en l'apport des éléments d'actif et de passif de la SOCIETE FINANCIERE VALIM à la société VALIM.

- La société VALIM, société à responsabilité limitée de 381 122,54 €, a son siège social au 17 rue du Vieux Marché aux Grains 67000 STRASBOURG. Elle est immatriculée au R.C.S. de Strasbourg sous le numéro B 337 577 431 et elle est représentée par Monsieur Denis OUSSADON, son gérant.
- La SOCIETE FINANCIERE VALIM, société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 € a son siège social au 17 rue du Vieux Marché aux Grains, 67000 STRASBOURG. Elle est immatriculée au R.C.S. de Strasbourg sous le numéro B 413 425 463 et elle est représentée par Monsieur Jacques BENARROCH, associé.

La société VALIM procédera à une augmentation de capital par création de parts sociales nouvelles devant être attribuées aux associés de la SOCIETE FINANCIERE VALIM.

Les deux sociétés envisagent de se regrouper s'en tenant aux faits qu'elles exercent des activités connexes et complémentaires et que les locaux du siège de chacune des sociétés se situe à la même adresse. La fusion absorption de ces deux sociétés paraît donc souhaitable, et consistera en une opération de restructuration. La fusion doit permettre une réduction substantielle des frais fixes de structure ainsi qu'une simplification dans la gestion administrative des opérations.

### - Propriété et jouissance

Votre société deviendra propriétaire des actes et droits qui y sont attachés à compter du jour de l'approbation des apports par votre assemblée, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2001.

## Description et évaluation des apports

Les éléments d'actif et de passif seront apportés par absorption de la SOCIETE FINANCIERE VALIM par la société VALIM à la valeur à laquelle ils figurent dans les comptes de la SOCIETE FINANCIERE VALIM arrêtés au 31 octobre 2001, selon les termes exposés dans le traité de fusion.



Les éléments apportés se présentent comme suit :

**A) Biens mobiliers**

	<u>Valeur nette comptable</u>	<u>valeur de reprise</u>
<b>Des immobilisations corporelles</b>		
- Autres immobilisations corporelles	98 823,22 €	98 823,22 €
<b>Des immobilisations financières</b>		
- Participations	4 573,47 €	4 573,47 €
- Créances rattachées à des participations	213 428,62 €	213 468,62 €
<b>Des stocks et en cours</b>		
- Stock d'immeubles (voir (B) Biens Immobiliers)		
<b>Des créances d'exploitation</b>		
- Clients et comptes rattachés	36 191,65 €	36 191,65 €
<b>Des créances diverses</b>		
- Autres créances	32 700,01 €	32 700,01 €
<b>Des disponibilités</b>		
- Banque et CCP	12 026,81 €	12 026,81 €
<b>Des charges constatées d'avance</b>	3 821,87 €	3 821,87 €
Total de l'évaluation des biens mobiliers apportés		<u>401 565,65 €</u>

Le tout décrit et estimé en un état qui a été remis par la société apporteuse à la société bénéficiaire pour une valeur de 401 565,65 €.



## **B) Biens immobiliers**

### **Biens compris dans les stocks de la société**

- Immeuble 78 rue de la Liberté à DIJON	546 923,67 €	548 816,46 €
---	--------------	--------------

### **Biens compris dans les immobilisations de la société**

- Immeuble 17 rue Jules Mercier 21000 DIJON (terrain compris)	53 865,74 €	54 881,65 €
--	-------------	-------------

- Immeuble 58/62 rue du Bourg 21000 DIJON rez de chaussée + étages (terrain compris)	952 781,96 €	1 103 730,88 €
---	--------------	----------------

- Immeuble 97 rue Sainte Catherine à BORDEAUX	1 029 528,04 €	1 030 555,36 €
---	----------------	----------------

- Immeuble Avenue Montaigne à PARIS	220 180,85 €	221 051,07 €
-------------------------------------	--------------	--------------

Total de l'évaluation des biens immobiliers apportés		<b>2 959 035,42 €</b>
--	--	-----------------------

## **CHARGE DE PASSIF**

Les apports seront faits à charge par la société VALIM de payer, en l'acquit et pour le compte de la SOCIETE FINANCIERE VALIM :

l'intégralité de son passif social à la date du 31 octobre 2001 (à l'exclusion des provisions ayant le caractère de réserves), le tout pour un montant de : 3 150 804,78 €.

Ledit passif comprenant :

- l'ensemble des emprunts en cours, soit		2 158 609,39 €
--	--	----------------

- l'ensemble des dettes à court terme, soit		992 195,39 €
---	--	--------------

- fournisseurs et assimilés	115 885,89 €	
-----------------------------	--------------	--

- fournisseurs d'immobilisations	1 006,16 €	
----------------------------------	------------	--

- dettes fiscales	54 501,96 €	
-------------------	-------------	--

- dettes sociales	2 512,08 €	
-------------------	------------	--

- autres dettes diverses	80 021,85 €	
--------------------------	-------------	--

- les intérêts courus sur emprunts	15 308,29 €	
------------------------------------	-------------	--

- les cautions et dépôts de garantie	65 118,60 €	
--------------------------------------	-------------	--

- les découverts bancaires et intérêts courus	624 646,53 €	
---	--------------	--

- les produits constatés d'avance	33 194,03 €	
-----------------------------------	-------------	--

Total du passif pris en charge :		<b>3 150 804,78 €</b>
----------------------------------	--	-----------------------



## ACTIF NET APORTE

- Les biens mobiliers étant apportés pour une valeur de	401 565,65 €
- Les biens immobiliers étant apportés pour une valeur de	2 959 035,42 €
L'actif brut apporté est de	3 360 601,07 €
Mais le passif pris en charge par la société bénéficiaire s'élevant à	3 150 804,78 €
L'actif net apporté par la société absorbée est évalué à	<b>209 796,29 €</b>

### Engagements hors bilan :

En dehors des éléments figurant dans les comptes annuels arrêtés au 31 octobre 2001 et en dehors des engagements décrits ci-dessus concernant l'apport de la SOCIETE FINANCIERE VALIM, il convient de signaler que la société absorbante devra reprendre les éventuels engagements hors bilan conformément aux dispositions du traité de fusion.

### Conditions de l'apport :

Aux termes du traité d'apport, les titres apportés ont été évalués sur la base des comptes annuels de la société absorbée arrêtés au 31 octobre 2001 et au vu d'une situation bilancielle à la même date de la société absorbante, le tout après actualisation des valeurs corporelles et incorporelles.

Cet apport sera rémunéré par une augmentation de capital par voie de création de parts sociales nouvelles devant être attribuées aux associés de la SOCIETE FINANCIERE VALIM.

Par ailleurs :

- la société absorbante prendra les biens apportés par la société absorbée dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre elle, pour quelque cause que ce soit.
- Les apports de la société absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la société absorbante de payer l'intégralité du passif de la société absorbée, tel que ce passif existera au jour de la réalisation définitive de la fusion projetée.
- La société absorbante prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du traité de fusion, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure au 31 octobre 2001 mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

**I**

L'évaluation est effectuée sur la base des comptes annuels de la SOCIETE FINANCIERE VALIM arrêtés au 31 octobre 2001 et approuvés par les associés.

Il sera attribué aux divers associés de la SOCIETE FINANCIERE VALIM, 12825 parts sociales de 15,24 € chacune, à créer par la société VALIM à titre d'augmentation de capital.

La différence entre la valeur nette des apports-fusion et le montant nominal des parts sociales créées en rémunération et l'annulation des titres SOCIETE FINANCIERE VALIM chez VALIM sera inscrite par la société VALIM à un compte de prime de fusion sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux. Cette prime de fusion sera déterminée comme suit :

- Total de l'apport	209 796,29 €
- augmentation de capital (12825 parts)	- 195 515,86 €
- annulation des titres SOCIETE FINANCIERE VALIM chez VALIM	- 381,12 €
	-----
<b>soit une prime de fusion de</b>	<b>13 899,31 €</b>

**Vérifications effectuées**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la réalité des biens apportés et la valeur attribuée à ces apports.

L'évaluation est effectuée sur la base des comptes annuels de la SOCIETE FINANCIERE VALIM arrêtés au 31 octobre 2001 et approuvés par les associés.

Je me suis assuré qu'aucun événement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu jusqu'à ce jour.

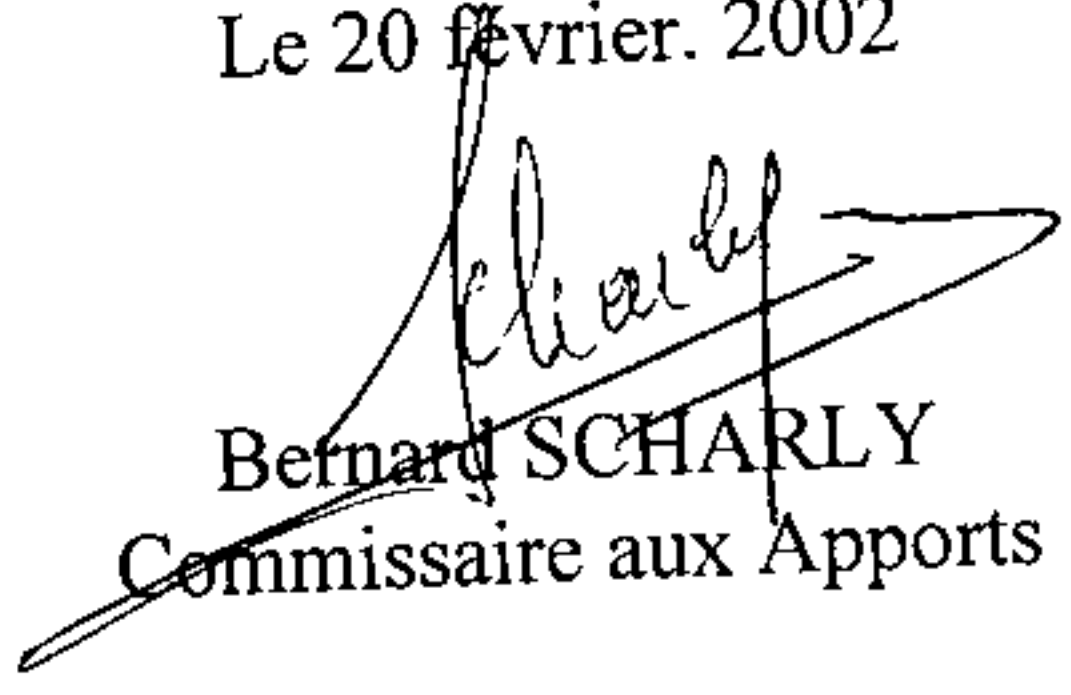


1

**Conclusion**

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 209 796,29 € n'est pas surévaluée et qu'en conséquence l'actif net apporté par la société absorbée, à savoir la SOCIETE FINANCIERE VALIM, est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société absorbante augmentée de la prime de fusion de 209 796,29 €.

Fait à Oberhausbergen,  
Le 20 février. 2002

  
Bernard SCHARLY  
Commissaire aux Apports