

RCS : ROMANS
Code greffe : 2602

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 ROMANS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2007 B 70100
Numéro SIREN : 494 715 014
Nom ou dénomination : A.G. IMMOBILIER GESTION

Ce dépôt a été enregistré le 21/11/2023 sous le numéro de dépôt A2023/009134

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

FUSION SARL A.G. IMMOBILIER GESTION ET SARL A.D.N IMMOBILIER

Messieurs les associés de la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION et de la SARL A.D.N IMMOBILIER.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés en date du 09/11/2023, concernant la fusion par voie d'absorption de la société SARL A.D.N IMMOBILIER par la société SARL AG IMMOBILIER GESTION, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L223-9 alinéa 1 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 20/11/2023. 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, 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 nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1.Contexte de l'opération

Cette fusion s'inscrit dans le cadre d'une opération de rationalisation et de simplification de la structure juridique du groupe de sociétés, et une réduction des coûts par la disparition de la société absorbée dont l'existence ne se justifie plus économiquement.

La fusion consistera en une fusion à l'envers : la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION absorbant la SARL A.D.N IMMOBILIER, détentrice de 100% des titres de la SAS A.G. IMMOBILIER GESTION.

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

1.2.1. Société absorbante : SAS A.G. IMMOBILIER GESTION

La société A.G. IMMOBILIER GESTION est une Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 € euros divisés en 500 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, toutes entièrement libérées,

Son siège social est situé 21 AVENUE PAUL LAURENS 26 110 NYONS. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 494 715 014.

1.2.2. Société absorbée : SARL A.D.N IMMOBILIER

La société SARL A.D.N IMMOBILIER, société absorbée, est une Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 euros, divisé en 500 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, toutes entièrement libérées.

Son siège social est situé 21 AVENUE PAUL LAURENS 26 110 NYONS. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 813 749 975.

1.2.3. Lien entre les sociétés concernées

A la date du traité de fusion et préalablement aux opérations : la SARL A.D.N IMMOBILIER détient 100% des titres de la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION.

1.3.Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société A.D.N IMMOBILIER apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société A.G. IMMOBILIER GESTION.

Ainsi, si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de la société absorbée sera dévolu à la société absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la société absorbée à cette date, sans exception ;
- la société absorbante deviendra débitrice des créanciers de la société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard. La société absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par la société absorbée à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après. Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 01/01/2023, Les opérations, tant actives que passives, engagées par la société absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la société absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal. En conséquence, le montant de l'actif net apporté par la société A.D.N IMMOBILIER a été déterminé à partir des comptes sociaux arrêtés au 31/12/2022.

L'opération est soumise au régime de droit commun des fusions, tel que défini aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210A du Code Général des Impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et des articles 816 du même Code en matière de droits d'enregistrement qui prévoient un droit.

1.3.2. Conditions suspensives

La fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société Absorbée du présent projet de fusion absorption de la Société A.D.N IMMOBILIER par la Société AG IMMOBILIER GESTION, du traité de fusion correspondant, de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée et de la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante,
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société AG IMMOBILIER GESTION et de l'augmentation de capital en résultant, suivie de la réduction de son capital.

1.3.3. Rémunération des apports

Pour déterminer la parité d'échange de l'opération les parties ont retenu les valeurs réelles de la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION et de la SARL A.D.N IMMOBILIER,

Pour déterminer la rémunération de l'opération, les parties ont retenu la valeur nette comptable de la SARL A.D.N IMMOBILIER.

En rémunération de l'apport, il sera émis 528 parts sociales de la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION, ayant une valeur nominale 10 euros chacune.

En conséquence, les associés de la SARL A.D.N IMMOBILIER recevront en échange des titres qu'ils détenaient dans cette société :

Associés	Nombre de parts "A.D.N IMMOBILIER" Échangées	Nombre de parts "A.G. IMMOBILIER GESTION" Reçues en échange
M. Ali OULAD ABDELLAH SAÏD Philippe ANASTASY	250	264
TOTAL	500	528

La différence entre l'actif net apporté, soit 117 248 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la SAS A.G. IMMOBILIER GESTION, constituera une prime de fusion d'un montant de 111 968 euros.

Par suite de l'absorption de SARL A.D.N IMMOBILIER, La SARL A.G. IMMOBILIER GESTION recevra 500 parts sociales de ses propres parts qu'elle ne souhaite pas conserver.

En conséquence, la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION procédera à l'annulation de ses propres parts sociales reçues de la SARL A.D.N IMMOBILIER, d'une valeur nominale de 10 euros, ce qui entraînera une réduction de capital de 5 000 euros.

La différence entre, d'une part la valeur nominale des actions de la société absorbante ainsi annulées (5 000 €), et d'autre part, la valeur desdites actions dans les comptes de SARL A.D.N IMMOBILIER (100 000 €), soit 95 000 euros, sera imputée sur la prime de fusion créée par l'opération à hauteur de 111 968 qui sera, dès lors, ramenée à 16 968 euros.

1.4.Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement ANC 2017-01 du 5 mai 2017 et de la réglementation comptable (PCG art. 710-1, 720-1 et 743-1), s'agissant d'une fusion entre sociétés sous contrôle commun réalisée au sein d'un groupe, les éléments d'actif et de passif sont apportés pour leur valeur nette comptable au 31/12/2022.

1.4.2. Description des apports

La société SARL A.D.N IMMOBILIER fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives précisées ci-avant, à la société SARL A.G. IMMOBILIER GESTION, qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se compose son actif net au 31/12/2022, tel que détaillé ci-dessous :

Immobilisations financières :	100 000 €
Actif circulant :	5 127 €
Disponibilités :	28 570 €
Emprunts et dettes financières :	-16 392 €
Passif circulant :	-58 €

SITUATION NETTE :	117 248 €

1.4.3. Période de rétroactivité éventuelle

L'actif net apporté a été déterminé sur la base des actifs et passifs figurant au bilan de SARL A.D.N IMMOBILIER estimé au 31/12/2022.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1.Diligences mises en œuvre par le commissaire à la fusion

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société SARL A.G. IMMOBILIER GESTION sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligences* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Dans ce cadre, nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- eu des entretiens avec les responsables de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- analysé les rapports émis ou les travaux réalisés. Afin d'apprécier la valeur des apports, nous nous sommes appuyés sur l'ensemble des travaux que nous avons réalisés dans le cadre de notre appréciation de la pertinence des valeurs relatives servant à déterminer le rapport d'échange proposé.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de la SARL A.G. IMMOBILIER GESTION et de la SARL A.D.N IMMOBILIER, qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

2.2.Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

En application du règlement ANC 2017-01 du 5 mai 2017 et de la réglementation comptable (PCG art. 710-1, 720-1 et 743-1), relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, et compte tenu du caractère rétroactif de l'opération au 01/01/2023 les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur nette comptable des éléments constitutifs de l'actif net transmis telle qu'elle ressort des comptes de la société absorbée au 31/12/2022.

S'agissant d'une opération de fusion entre sociétés sous contrôle commun, le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de notre part.

2.3.Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4.Valeur individuelle des apports

Nous avons pris connaissance des comptes au 31/12/2022 de la société SARL A.D.N IMMOBILIER. L'actif net comptable ressortant des comptes définitifs de SARL A.D.N

IMMOBILIER en date du 31/12/2022 s'élève à 117 248 euros. C'est cette valeur qui a été retenue dans le projet de traité de fusion.

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs individuelles des éléments constitutifs de l'apport.

2.5.Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société absorbée la SARL A.D.N IMMOBILIER.

Nous nous sommes appuyés sur :

- les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports (§ 2.4) ;
- l'ensemble des travaux que nous avons menés dans le cadre de notre appréciation de la rémunération des apports en nous référant à la valorisation retenue pour déterminer le rapport d'échange.

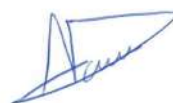
Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 117 248 euros 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 absorbante, majorée de la prime de fusion.

A SAINT MARCEL LES VALENCE,
Le 21/11/2023

Signé électroniquement le 21/11/2023 par
Alexandre Ferere



Alexandre FERERE

Commissaire aux apports

Membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes Dauphiné-
Savoie