

RCS : MACON  
Code greffe : 7106

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 00105  
Numéro SIREN : 801 110 941  
Nom ou dénomination : SARL GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 22/12/2023 sous le numéro de dépôt A2023/003359

Thierry ANDRÉ  
Gérald CANTOS  
Monika CLERC  
Edouard DINKEL  
Jérémy LADERRIERE  
Jérôme LECLERCQ  
Camille LOISEAU  
Julien MASSA  
Guillaume VERSAVEL

## SARL GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER

Siège social : 109 Allée Joanny Mommessin  
Grange Saint Pierre Espace Entreprises  
71850 CHARNAY LES MACON

### Rapport du commissaire à la transformation sur la transformation de la société GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER, société à responsabilité limitée, en société par actions simplifiée

Aux associés,

En notre qualité, d'une part, de commissaire aux comptes désigné en application des dispositions de l'article L.223-43 du code de commerce et, d'autre part, de commissaire à la transformation désigné en application des dispositions de l'article L.224-3 du même code par décision des associés en date du 11 décembre 2023 nous avons établi le présent rapport afin de :

- Vous présenter notre analyse de la situation de votre société ;
- Vous faire connaître notre appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et, le cas échéant, sur les avantages particuliers stipulés et de nous prononcer, en application des dispositions de l'article R.224-3 du code de commerce, sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.

#### Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la société

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à

#### **MÂCON** - Siège Social

Espace d'activités de Sennecé  
644, rue des Grandes Teppes  
71000 MÂCON  
Tél : + 33 3 85 36 84 84  
Fax : + 33 3 85 36 84 50  
contactmacon@andre-legroupe.com

#### **CHAROLLES**

3, place Charles le Téméraire  
71120 CHAROLLES  
Tél : + 33 3 85 24 29 10  
Fax : + 33 3 85 24 29 11  
contactcharolles@andre-legroupe.com

#### **CHALON SUR SAÔNE**

5, avenue de Chalon  
71380 SAINT MARCEL  
Tél : + 33 3 58 09 80 94  
Fax : + 33 3 85 36 84 50  
contactchalon@andre-legroupe.com

cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à analyser la situation de la société au regard de caractéristiques financières et d'exploitation.

En l'absence d'établissement d'une situation intermédiaire en cours d'exercice 2023, notre analyse a porté sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022. La synthèse de cette analyse est la suivante

La société GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER a pour activité la promotion immobilière qu'elle exerce soit directement et en propre soit indirectement via des filiales ad hoc et/ou sociétés particulières.

Sur 2022, l'activité était réalisée via la SCCV Le Royal (détenue à hauteur de 65%) qui commercialisait un projet de 20 logements rue Victor-Hugo à Mâcon (71). Ce programme avait subi des retards et surcoûts importants en raison de fouilles archéologiques. Sur l'exercice 2023, aucun projet n'est en cours et directement porté. Sur 2025, la SCCV Le Colisée (détenue à hauteur de 65%) planifie la livraison de 40 logements place Gardon à Mâcon (71).

Indicateurs clés de la situation	Exercice 2022	Exercice 2021	Observations
Produits d'exploitation	0,0 K€	0,0 K€	
Produits Financiers	9,6 K€	79,4 K€	
Capacité d'autofinancement	-7,0 K€	73,0 K€	
Total Bilan	1.601,9 K€	1.704,9 K€	
<i>dont</i> <i>Capitaux Propres</i>	44,5 K€	121,2 K€	dont Capital social : 1 K€
<i>Autres créances</i>	1.572,3 K€	1.695,9 K€	dont SCCV Le Royal pour 1 158 K€ et, SCCV Le Colisée pour 402 K€
<i>Autres dettes</i>	1.556,1 K€	1.583,6 K€	dont OTICA et MARILISA Investissements
<i>Trésorerie</i>	24,7 K€	4,0 K€	

A la clôture de l'exercice 2022, les SCCV étaient financées (à plus d'un (1) an) par la société GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER. Cette dernière s'endettait auprès des entités holdings du groupe les SARL OTICA et SARL MARILISA Investissements.

Sur 2023, les créances sur de la SCCV Le Colisée ont évolué à la hausse pour atteindre 582 K€ à fin septembre. Celle sur la SCCV Le Royal se sont maintenue à 1 158 K€.

Sur l'exercice 2022, la société GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER a supporté des charges d'exploitation à hauteur de 16 K€. Elle ne portait aucun personnel et n'avait aucune charge de dotation aux amortissements sur immobilisations.

### Mission du commissaire à la transformation

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à :

- ✓ Contrôler par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation ;
- ✓ Vérifier si, compte tenu des événements survenus depuis la date de clôture du dernier exercice, le montant des capitaux propres déterminé selon les mêmes règles et méthodes

comptables que celles utilisées pour l'établissement des derniers comptes annuels est au moins égal au montant du capital social.

Elles n'ont pas consisté à analyser les avantages particuliers car aucun n'est stipulé.

La valeur des biens composant l'actif social de la SARL GRANGE SAINT PIERRE IMMOBILIER appelle de notre part les observations suivantes :

- La situation nette de la société SCCV Le Royal était déficitaire au 31 décembre 2022 à hauteur de (69 K€). Elle faisait donc porter un risque de non recouvrement des avances d'un même montant. De même, la quote part de situation nette détenue sur cette entité conduisait à une moins-value latente de (1 K€) sur les titres de participation. Préalablement à sa dissolution et liquidation dès lors que les retenues de garantie auront été apurées, la situation nette de la SCCV Le Royal devrait être restaurée et remise à zéro par tous moyens par ses associés ;
- La situation nette de la société SCCV Le Colysée était déficitaire au 31 décembre 2022 à hauteur de (4 K€) et conduisait à une moins-value latente de (3 K€) sur les titres de participation au titre de la quote part de situation nette détenue. Toutefois, le niveau de situation nette résultait du statut et de l'avancement du programme immobilier qu'elle porte (phase de démarrage) et pour lequel il est budgété, à son achèvement, une bonne rentabilité.

Sur la base de nos travaux, nous attestons que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social sous réserve de la prise en charge par les associés holding du groupe du montant de la reconstitution des capitaux propres de la SCCV Le Royal qui vous est proposée dans la résolution n° 4 de l'assemblée générale extraordinaire du 31 décembre 2023.

A Mâcon, le 21 décembre 2023

**FOGEX SAS**

Représentée par Monsieur Jérôme Leclercq

Commissaire à la transformation

