



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

Fusion-absorption de la société :

AM INVESTISSEMENTS

Société A Responsabilité Limitée

RCS RENNES 489 393 207

par la société

GRAND OUEST IMMOBILIER

Société par Actions Simplifiée

RCS RENNES 490 127 766

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
DANS LE CADRE DE LA FUSION PAR VOIE
D'ABSORPTION DE LA SOCIETE AM INVESTISSEMENTS
PAR LA SOCIETE GRAND OUEST IMMOBILIER**

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DANS LE CADRE DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIETE AM INVESTISSEMENTS PAR LA SOCIETE GRAND OUEST IMMOBILIER

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la Société Absorbante et de la Société Absorbée en date du 8 novembre 2023, concernant la fusion par voie d'absorption de la société à responsabilité limitée AM INVESTISSEMENTS par la société par actions simplifiée GRAND OUEST IMMOBILIER, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports 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 28 novembre 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine 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 titres à émettre par la société absorbante augmentée de la prime d'émission.

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 postérieures à sa signature.



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

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. Synthèse – points clés
4. Conclusion



1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion, peuvent se résumer comme suit.

1.1 Présentation de l'opération

Monsieur Arnaud MUSTIERE, Dirigeant et associé unique des sociétés AM INVESTISSEMENTS et GRAND OUEST IMMOBILIER, souhaite regrouper ses activités immobilières au sein d'une seule structure juridique.

1.2 Présentation des sociétés concernées

1.2.1 Société Absorbante : SAS GRAND OUEST IMMOBILIER

La Société Absorbante est une société par actions simplifiée constituée le 13 avril 2006. Son siège social est situé à BETTON (Ille-et-Vilaine), La Petite Louvrais. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 490 127 776.

La Société Absorbante a été constituée pour une durée de 99 ans. Son capital social est de 1.600.500 €, divisé en 160.050 actions de 10 € de valeur nominale, toutes de même catégorie et intégralement libérées, et appartenant en totalité à Monsieur Arnaud MUSTIERE, Associé unique.

La Société Absorbante a pour objet social, en France et à l'étranger :

- Toutes opérations de promotion, de construction immobilière, de commercialisation d'immeubles et généralement de tout type de construction ;
- Toutes opérations de marchand de biens telles que définies par l'article 35, I, 1° du Code Général des Impôts ;



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

- L'activité de syndic de copropriété ;
- Toutes activités relevant de l'administration et de la gestion d'immeubles ;
- Toutes opérations de transaction immobilières.
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, l'extension ou le développement.

La Société Absorbante clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année. Elle est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice social, sont certifiés par le commissaire aux comptes en date du 30 juin 2023. L'Assemblée générale d'approbation des comptes a approuvé les comptes le 30 juin 2023.

Le Président de la Société Absorbante est Monsieur Arnaud MUSTIERE.

1.2.2 Société Absorbée : SARL AM INVESTISSEMENTS

La Société Absorbée est une société à responsabilité limitée constituée le 15 mars 2006.

Son siège social est situé à BETTON (Ille-et-Vilaine), La Petite Louvrais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 489 393 207.



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

La Société Absorbée a été constituée pour une durée de 99 ans. Son capital social est de 31.000 €, divisé en 3.100 parts sociales de 10 € de valeur nominale, toutes de même catégorie et intégralement libérées, et appartenant en totalité à Monsieur Arnaud MUSTIERE, Associé unique.

La Société Absorbée a pour objet social :

- L'acquisition d'immeubles en vue de la location et la prise de participation dans des sociétés immobilières ;
- La participation de la société à toutes opérations susceptibles de se rattacher audit objet par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, acquisition, location ou location-gérance de fonds de commerce, alliance, association en participation ou groupement d'intérêt économique ;
- Ainsi que toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement audit objet, ou à tous objets.

La Société Absorbée clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année. Elle est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice social, ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle 30 juin 2023.

Le gérant de la Société Absorbée est Monsieur Arnaud MUSTIERE.

1.2.3 Liens entre les sociétés

a) Liens capitalistiques

A la date des présentes, la Société Absorbante et la Société Absorbée n'ont aucun lien en capital.



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

b) Dirigeants communs

A la date des présentes, Monsieur Arnaud MUSTIERE, est Président de la société GRAND OUEST IMMOBILIER, Société Absorbante, est également gérant de la société AM INVESTISSEMENTS, Société Absorbée.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'opération

Juridiquement, la Fusion est soumise au régime prévu par les articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce.

Sur le plan fiscal, la Fusion est placée sous le bénéfice des dispositions de l'article 210 A du Code Général des Impôts.

La fusion comportera un effet rétroactif, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1^{er} janvier 2023, date d'ouverture de l'exercice social des sociétés.

La détermination et la valorisation des éléments d'actif et de passif transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante ont été établies sur la base des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société Absorbée. Ces éléments seront toutefois transmis à la Société Absorbante tels qu'ils existeront à la Date de réalisation et ce pour leur valeur à cette même date.

L'associé unique de la Société Absorbante et de la Société Absorbée a décidé le 8 novembre 2023 de renoncer à la désignation d'un Commissaire à la Fusion conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 II du Code de commerce.



1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation de la Fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion par l'associé unique de la société absorbée,
- Approbation de la fusion par l'associé unique de la société absorbante.

1.3.3 Rémunération des apports

L'actif net apporté par la société AM INVESTISSEMENTS à la société GRAND OUEST IMMOBILIER s'élèvera à 1.077.413 €.

En rémunération de cet apport net, et sur la base du rapport d'échange déterminé dans le traité de fusion, 28.993 actions nouvelles d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement libérées, seraient créées par GRAND OUEST IMMOBILIER à titre d'augmentation de son capital à hauteur de 289.930 €.

La différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale des titres émis en contrepartie, constituera la prime de fusion.

Valeur nette des apports AM INVESTISSEMENTS	1.077.413 €
Augmentation de capital de GRAND OUEST IMMOBILIER	289.930 €
Prime de fusion	787.483 €

1.3.4 Présentation des apports

a) Méthode d'évaluation retenue

S'agissant d'une fusion impliquant des sociétés sous contrôle distinct, et l'opération étant effectuée à l'endroit, les apports à consentir par la Société Absorbée à titre de Fusion seront apportés à leur valeur réelle et ce conformément à l'article 743-1 du règlement n°2019-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au Plan Comptable Général Français en date du 8 novembre 2019.



b) Description des apports

L'actif net apporté par la Société Absorbée comprend les biens, droits et valeurs ci-après désignés.

Autres participations	1.066.826 €
Créances rattachées à des participations	991.990 €
Autres créances	1.040 €
Disponibilités	13.797 €
ACTIF APORTE	2.073.653 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.240 €
Autres dettes	990.000 €
PASSIF APORTE	996.240 €
ACTIF NET APORTE	1.077.413 €

La Fusion emportant transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée, les apports et le passif grevant ces apports porteront sur l'intégralité desdits éléments, même non nommément désignés ou omis dans les Comptes de la Société Absorbée. De ce fait, les désignations ci-avant n'ont qu'un caractère énonciatif et non limitatif.



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objectif d'éclairer les associés de la société GRAND OUEST IMMOBILIER 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 » effectuées 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 estimées nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission.



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

En particulier, nous avons :

- Échangé avec le dirigeant des sociétés AM INVESTISSEMENTS et GRAND OUEST IMMOBILIER, son directeur financier et ses conseils, pour bien appréhender l'activité, et la physionomie de chaque entité avant et après l'opération, ainsi que les événements ayant pu intervenir depuis le 31 décembre 2022 ;
- Analysé l'ensemble de la documentation juridique et financière nécessaire pour nous permettre de valider le nombre d'actions à créer par la société bénéficiaire des apports ;
- Vérifié les éléments arithmétiques du traité de fusion inhérents à la détermination du nombre d'actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, de l'augmentation de capital et de la prime de fusion en résultant ;
- Contrôlé que le traité de fusion comportait l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension de l'opération par les associés ;
- Pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes de la société GRAND OUEST IMMOBILIER sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que des décisions de l'associé unique susceptibles d'impacter la valeur des apports, le montant de l'augmentation de capital et de la prime de fusion ;
- Pris connaissance des rapports des experts immobiliers émis et attestations de notaire, émis sur les actifs immobiliers détenus par la société AM INVESTISSEMENTS, via ses participations dans les sociétés MUSTLER DIJON, EUREKA et 6MIC ;
- Analysé la pertinence des critères de valorisation retenus, revu les principaux paramètres de leur mise en œuvre, et procédé à différentes analyses de sensibilité et éventuelles approches alternatives de la valeur en fonction de variables, que nous avons estimée appropriées ;



- Et pour finir, obtenu une lettre d'affirmation de la direction de la société AM INVESTISSEMENTS sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

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

Comme précisé au paragraphe II - 2. du traité de Fusion, l'opération intervenant entre deux sociétés sous contrôle distinct, les apports sont évalués à la valeur réelle.

Nous n'avons pas de remarque sur le choix de valorisation retenu.

2.3 Réalité des apports

Nous nous sommes principalement assurés de la réalité de la détention des titres de participation constituant les principaux actifs de la société AM INVESTISSEMENTS en nous faisant communiquer les documents attestant de leur propriété et en nous faisant attester par le dirigeant de la société l'absence de modification de la répartition du capital depuis le 31 décembre 2022.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

Les apports sont effectués à leur valeur réelle.

L'approche retenue pour déterminer la valorisation de la société AM INVESTISSEMENTS est l'Actif Net Comptable Corrigé (ANCC).



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

Ainsi, chaque participation de la société AM INVESTISSEMENTS a fait l'objet d'une analyse de sa valeur réelle. Les participations étant des sociétés immobilières, les actifs immobiliers détenus ont été réévalués sur la base de rapport d'experts immobiliers.

Les loyers perçus par les sociétés immobilières détenues par la société AM INVESTISSEMENTS ne se sont pas dégradés sur la période post-clôture, et nous n'avons pas d'indicateur qui remettrait en cause le niveau de loyers facturés par chaque société.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas de commentaires à formuler et nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause la valeur d'apport retenue.

3. SYNTHESE – POINTS CLES

La présente fusion-absorption de la société AM INVESTISSEMENTS par la société GRAND OUEST IMMOBILIER est une opération de restructuration économique et juridique du patrimoine professionnel du dirigeant et associé unique des deux sociétés.

La fusion des sociétés AM INVESTISSEMENTS et GRAND OUEST IMMOBILIER permettra d'optimiser les moyens logistiques, commerciaux et administratifs, et parvenir ainsi à un allègement des frais généraux.

S'agissant d'une opération de fusion sous contrôle distinct, les apports seront réalisés à leur valeur réelle, évaluée selon la méthode de l'Actif Net Comptable Corrigé (ANCC).

Nous n'avons pas d'observation particulière sur la valeur des apports évaluée à 1.077.413 €. Nous n'avons pas relevé de fait ou d'évènement significatif susceptible de remettre en cause la valeur de ces apports à la date de notre rapport.



KALIAME · AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

📍 1A, Allée Ermengarde d'Anjou
35 000 RENNES

☎ 02 23 25 03 00

✉ contact.audit@kaliame.fr

🌐 www.kaliame.fr

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 1.077.413 euros (un millions soixante-dix-sept mille quatre cent treize 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 Rennes, le 29 novembre 2023

Pour **Aexpert Audit**

Laure BEAUMANOIR

Commissaire aux apports

Membre de la Compagnie Régionale OUEST-ATLANTIQUE