Experts et partenaires
des acteurs
d'une économie
plus humaine

SAS ABITA IMMOBILIER

25 rue du Faisan

59800 LILLE

Rapport du Commissaire aux Apports

Sur les apports effectués par la société ABITA à la société ABITA IMMOBILIER

Harmonium
EXPERTS-COMPTABLES
COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR LA SOCIETE ABITA A LA SOCIETE ABITA IMMOBILIER

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À 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 ne soit pas surévaluée et à vérifier qu'elle corresponde au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire dudit apport augmentée de la prime de fusion le cas échéant, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

Le présent rapport comporte trois parties :

- **Présentation de l'opération et description des apports ;**
- **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports ;**
- **Conclusion.**

Sommaire

Sommaire 3

1. Présentation de l'opération et description des apports 4

1.1 Contexte de l'opération 4

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence 4

1.3 Description de l'opération 5

1.4 Présentation des apports 6

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports 7

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Comptes 7

2.2 Réalité des apports 7

2.3 Appréciation de la valeur globale des apports 7

3. Conclusion 8

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

Les motifs et buts de cette opération sont inscrits dans le cadre d'une restructuration organisationnelle. La société ABITA IMMOBILIER procèdera à l'absorption de la société ABITA par voie de fusion ayant pour effet la dissolution sans liquidation de la SARL ABITA. Les associés ont décidé à l'unanimité de ne pas recourir à un commissaire à la fusion pour cette opération.

La société ABITA IMMOBILIER ne détient aucune participation dans le capital de la société ABITA. Les deux sociétés n'ont aucun dirigeant commun.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

Société bénéficiaire de l'apport : SAS ABITA IMMOBILIER

La société ABITA IMMOBILIER est une SAS qui exerce une activité d'agence immobilière. Elle est immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 534 902 572. Son siège social se situe 25 rue du Faisan à Lille (59 800). Son capital est fixé à la somme de 7 500 €, divisés en 150 actions de 50 € de valeur nominale, chacune intégralement libérée et de même catégorie. Elle est représentée par M. Jean-Marc FREMIN, Président.

Apports objet du contrat : SARL ABITA

La société ABITA est une SARL immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 423 816 362. Son siège social se situe au 7 rue Paul Colette à Santes (59 211). Son capital est fixé à la somme de 7 648 €, divisés en 478 actions de 16 € de valeur nominale, chacune intégralement libérée et de même catégorie.
Dans le cadre de l'opération de fusion, la société ABITA apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société ABITA IMMOBILIER. Elle est représentée par Mme Bénédicte FREMIN, Gérante.

Intérêts en présence

Mme Bénédicte FREMIN est l'associée unique de la société ABITA, apporteur dans l'opération en cours.

Mme Bénédicte FREMIN et M. Jean-Marc FREMIN sont les deux seuls associés de la société ABITA IMMOBILIER, société bénéficiaire de l'apport.

1.3 Description de l'opération

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

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Date d'effet de l'opération

La société ABITA IMMOBILIER sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, soit à l'issue de la dernière des assemblées générales appelées à se prononcer sur la fusion. La fusion prendra effet rétroactivement, aux plans comptable et fiscal, le 1er janvier 2023.

Comptes servant de base à l'opération

Les termes et conditions de l'opération ont été établis sur la base des comptes des deux sociétés arrêtés au 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées, et régulièrement approuvés.

Régime fiscal adopté

Sur le plan fiscal, la présente opération est placée, en matière d'impôt sur les sociétés, sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts. Pour l'application de ce régime, il conviendra de joindre aux déclarations des sociétés absorbée et absorbante, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 septies du Code Général des Impôts.

Conditions suspensives

La fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbée du projet de fusion absorption de ABITA par ABITA IMMOBILIER, 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 ABITA IMMOBILIER et de l'augmentation de capital en résultant.

1.3.2 Rémunération des apports

En contrepartie de l'apport, Madame Bénédicte FREMIN se verra attribuer 2 390 actions de la société ABITA IMMOBILIER entièrement libérées, d'une valeur nominale de 50 €.

La différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale globale des actions rémunérant cet apport, soit 500 euros, constitue une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la société absorbante.

1.3.3 Avantages particuliers stipulés

Nous avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération.

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Description des apports

Le montant de l'actif net apporté en valeur nette comptable par la SARL ABITA après déduction du passif, détaillé ci-dessous s'élève à 120 000 € au 31/12/2022.

Actif	Montant net au 31.12.2022 (en euros)
Immobilisations incorporelles	33 705
Immobilisations financières	59 182
Total Immobilisations	*92 887*
Créances clients et comptes rattachés	78 038
Autres créances	6 308
Disponibilités	1 031
Total de l'actif circulant	*85 378*
Charges constatées d'avance	253
TOTAL DE L'ACTIF (1)	178 518
Passif	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	473
Emprunts et dettes financières divers	8 328
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	135
Dettes fournisseurs	352
Dettes fiscales et sociales	1 542
Autres dettes	47 687
TOTAL DU PASSIF (2)	58 518
Total actif net apporté (1)-(2)	120 000
Composition des capitaux propres	
Capital	7 648
Réserves	77 713
Report à nouveau	7 056
Résultat de l'exercice	5 858
Total capitaux propres	98 275

1.4.2 Méthode d'évaluation retenue

Les éléments d'actif et de passif apportés par la société ABITA sont évalués, conformément aux dispositions des articles 710 et suivants du Plan comptable général issus du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement n°2017-01 du 5 mai 2017, à leur valeur réelle au 31 décembre 2022.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Comptes

Nous avons effectué nos 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 et à s'assurer que celle-ci ne soit pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit d'acquisition ni à une mission de due diligence. En tout état de cause, les conclusions de nos diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels nous nous sommes livrés ont porté principalement sur les points suivants :

- Afin de nous assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiquées, nous avons obtenu les derniers comptes annuels de la société ABITA clos au 31 décembre 2022, et établis par l'expert-comptable de la société. Ces comptes n'ont pas fait l'objet d'un audit car la société n'est pas dans l'obligation de faire certifier ses comptes par un commissaire aux comptes ;
- Les derniers comptes annuels étant clos depuis plus de six mois, nous avons pris connaissance de l'état de la comptabilité à jour sur 2023 ;
- Nous nous sommes entretenus avec les conseils de l'entreprise pour prendre connaissance du contexte de l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;
- Nous avons consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition ;
- Nous avons vérifié la pleine propriété des biens apportés et l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Nous avons analysé les valeurs individuelles proposées dans le rapport d'évaluation ;
- Nous avons réalisé une approche globale de la valeur des apports ;
- Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de la direction, portant notamment sur l'absence d'événements ou faits susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des apports.

2.2 Réalité des apports

Au cours de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par l'apporteur des actifs et passifs objet du présent apport.

2.3 Appréciation de la valeur globale des apports

Les méthodes d'évaluation et les hypothèses retenues n'appellent pas d'observation de notre part.

Les différentes approches de valorisation menées par les parties, ainsi que les vérifications alternatives effectuées par nos soins, confortent la valeur de l'Apport.

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 120 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société ABITA IMMOBILIER qui sera émis en contrepartie de cet apport, augmentée de la prime de fusion.

Croix, le 28 novembre 2023

Simon Vanzeveren
Commissaire aux Apports
Associé SAS HARMONIUM

Signé électroniquement le 28/11/2023 par Simon Vanzeveren