

COLOMBUS SAS  
190 rue de Rivoli  
75001 PARIS

## Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Société absorbante « COLOMBUS SAS »  
Société absorbée « COLOMBUS INTERNATIONAL SRL »

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision des associés du 23 janvier 2024 concernant la fusion par voie d'absorption de la société COLOMBUS INTERNATIONAL SRL par la société COLOMBUS SAS, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 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 juin 2024.

Les associés ont écarté la nomination d'un commissaire à la fusion. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes 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 à apprécier la valeur de l'apport, 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 bénéficiaire augmentée de la prime d'émission.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

### 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

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. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer a les objectifs suivants :

- l'accroissement des capacités financières pour concevoir et développer des projets immobiliers ;
- l'accroissement des capacités organisationnelles permettant de créer une valeur ajoutée supplémentaire ;
- la rationalisation de la structure juridique du groupe formée par la Société Absorbante et la Société Absorbée et l'assurance une meilleure conduite des affaires ;
- une économie d'échelle sur la gestion des projets d'investissements immobiliers ;
- une économie d'échelle sur les structures de coûts du groupe formé par la Société Absorbante et la Société Absorbée ;
- l'atteinte d'une taille critique afin de permettre le développement des activités sur une base transfrontalière.

## 1.2. PRESENTATION DES SOCIETES CONCERNEES ET LIENS EN CAPITAL

### 1.2.1 Société absorbante COLOMBUS SAS

Colombus Société par actions simplifiée au capital de 40 000 € Siège social : 190 rue de Rivoli – 75001 Paris 331 418 517 R.C.S. Paris a pour activité :

- l'activité de holding, la détention de toutes participations,
- le contrôle, l'animation, la direction et la coordination de ses filiales et participations, la gestion administrative, comptable et financière de celles-ci,
- la construction de logements au sens de l'article 1, paragraphe 3 de la loi 71-506 du 29 juin 1971 et de tous textes susceptibles de modifier cette dernière, soit par voie de construction directe et pour son compte, soit par voie de participation dans le capital tant des sociétés civiles ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente visées à l'article 239 ter du CGI et aux articles 1 à 4 de la loi 71-579 du 16 juillet 1971, que des sociétés immobilières de copropriété visées à l'article 1655 ter du même code et aux articles 5 à 17 de la loi 71-579 du 16 juillet 1971 ; la construction et la vente de maisons individuelles suivant les dispositions des lois 72-759 du 16 juillet 1971, 72-649 du 11 juillet 1972 et du décret 72-1239 du 12 décembre 1972,
- l'acquisition de tous terrains ou immeubles, la démolition de ces derniers, l'édification de toutes constructions, la division desdits terrains et constructions nouvelles préalablement à leur alinéation,
- et d'une manière générale, la participation par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes les opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

### 1.2.2 Société absorbée COLOMBUS INTERNATIONAL SARL

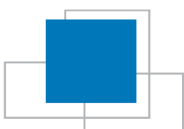
Colombus International SARL, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital social de 64 294 €, dont le siège social est situé au 47 rue de Gasperich L1617 Luxembourg immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B 181 284 a pour activité :

- toutes activités de nature économique (à l'exclusion de toute activité de nature patrimoniale) se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans toute entreprise ayant le même objet qu'elle, ainsi que l'administration, la gestion, le contrôle et le développement de ces participations. Pour ce faire, elle peut notamment employer ses fonds à la création, à la gestion, à la mise en valeur et à la liquidation d'un portefeuille se composant de tous titres et brevets de toute origine, participer à la création, au développement et au contrôle de toute entreprise, acquérir par voie d'apport, de souscription, de prise ferme ou d'option d'achat et de toute autre manière, tous titres et brevets, les réaliser par voie de vente, de cession, d'échange ou autrement, faire mettre en valeur ces affaires et brevets, accorder à d'autres sociétés ou entreprises tous concours, prêts, avances ou garanties ;
- toutes opérations commerciales, industrielles ou financières ainsi que tous transferts de propriété immobiliers ou mobiliers.

### 1.2.3 Liens entre les sociétés

La Société Absorbée détient 2 496 actions de la Société Absorbante, représentant 99,84% du capital social et des droits de vote de la Société Absorbante.

Monsieur Hugues Hersart de La Villemarqué est président de la Société Absorbante et l'un des gérants de la Société Absorbée.



### 1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

#### 1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport et condition suspensive

La Fusion est placée sous le régime des dispositions :

- des articles 1020-1 et suivants de la loi luxembourgeoise du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, autorisant expressément la fusion d'une société luxembourgeoise avec une société étrangère (pour autant que les lois applicables à cette société étrangère n'interdisent pas cette fusion et que cette dernière se conforme aux dispositions et formalités du droit national dont elle relève) ;
- des articles L. 236-1 et suivants (et plus particulièrement, L.236-31 et suivants) et R. 236-1 et suivants du Code de commerce français, fixant les règles de fusions des sociétés françaises et des sociétés étrangères.

Les organes de direction respectifs des Parties ont décidé de procéder à la fusion par voie d'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante. Conformément aux dispositions légales françaises et luxembourgeoises susvisées, si la Fusion est réalisée :

- le patrimoine de la Société Absorbée sera transmis à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion ;
- la Société Absorbante sera débitrice des créanciers de la Société Absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

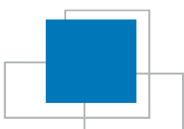
La Fusion de la Société Absorbée et la dissolution qui en résulte ne seront réalisées qu'à compter du jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives suivantes :

- émission d'une déclaration de régularité par le président de la Société Absorbante approuvant la Fusion ;
- agrément, par les associés de la Société Absorbante, de Rebecca Hersart de La Villemarqué et Hugues Hersart de La Villemarqué en qualité de nouveaux associés de la Société Absorbante,
- approbation de la Fusion par les associés de la Société Absorbante, augmentation puis réduction du capital social de la Société Absorbante en conséquence de la Fusion ;
- approbation de la Fusion par les associés de la Société Absorbée, dissolution sans liquidation de la Société Absorbée en conséquence de la Fusion ;
- obtention du certificat de conformité de la Fusion à la suite du contrôle de conformité de la Fusion par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris ;
- obtention du certificat de légalité de la Fusion à la suite du contrôle de légalité de la Fusion par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

#### 1.3.2. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, évalué à la somme totale de 173 483,01 euros, les associés de la société COLOMBUS INTERNATIONAL recevront 2316 actions nouvelles de la société COLOMBUS SAS, d'une valeur nominale de 16 euros.

- La différence entre la valeur de l'apport, soit 173 483,01 euros, et le montant de l'augmentation du capital de 37 056 euros constituera une prime de fusion de 136 427,01 euros qui sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires.



## 1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

### 1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Conformément (i) aux dispositions des articles 743-1 et suivants du Plan Comptable Général, tel que modifié notamment par le règlement n°2019-06 du 8 novembre 2019 de l'Autorité des Normes Comptables et (ii) aux dispositions du plan comptable normalisé de droit luxembourgeois résultant du règlement grand-ducal du 12 septembre 2019 déterminant la teneur et la présentation d'un plan comptable ainsi que des dispositions de la loi du 19 Décembre 2022 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises, qui imposent la méthode de valorisation à la valeur comptable lorsque l'opération implique des sociétés sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif apportés par la Société Absorbée à la Société Absorbante seront transmis pour leur valeur nette comptable.

### 1.4.2. Description de l'apport

#### **Actif apporté par la Société Absorbée**

L'actif de la Société Absorbée dont la transmission est prévue au profit de la société Absorbante comprenait au 31 décembre 2023, date de l'arrêté des comptes de la Société Absorbée utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés et évalués à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2023 :

POSTES DU BILAN	Valeur nette comptable
Actions COLOMBUS SAS	40 000 €
Parts Villa Mandoli srl	255 000 €
Créances	2 361 497,69 €
Trésorerie	47 518,65 €
<b>TOTAL GENERAL :</b>	<b>2 704 016,34 €</b>

#### **Passif transmis par la Société Absorbée**

Le passif dont la transmission est prévue à la Société Absorbante comprend au 31 décembre 2023, date de l'arrêté des comptes de la Société Absorbée utilisés pour la présente opération, des dettes pour un total de 2 530 533,33 euros.

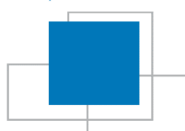
#### **Actif net apporté**

Montant total de l'actif de la Société Absorbée :	<b>2 704 016,34 €</b>
Montant total du passif de la Société Absorbée :	<b>2 530 533,33 €</b>
<b>Actif net apporté :</b>	<b>173 483,01 €</b>

## 2. DILIGENCES ET APPRECIATION DES APPORTS

### 2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.



En particulier, j'ai :

- Rencontré les personnes en charge de la réalisation de l'opération, sous ses aspects financiers et juridiques ;
- pris connaissance des documents comptables ;
- analysé le contenu des apports ;
- examiné les documents juridiques relatifs à l'apport
- obtenu une lettre d'affirmation de la direction sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de ma mission.

Enfin, j'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur de l'apport.

## 2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Conformément à la réglementation comptable lorsque l'opération implique des sociétés sous contrôle commun les éléments d'actif et de passif apportés par la Société Absorbée à la Société Absorbante sont transmis pour leur valeur nette comptable.

## 2.3. REALITE DE L'APPORT

Je me suis assuré de la réalité des apports notamment par la consultation de la documentation juridique.

## 2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Mon appréciation de la valeur des apports repose notamment sur l'examen des comptes annuels des sociétés partie à l'opération et des comptes annuels de leurs principales participations.

## 3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 173 483,01 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de COLOMBUS SAS, majoré de la prime de fusion.

Fait à Paris le 16 juillet 2024  
Le commissaire aux apports



François-Xavier POUSSIERE  
Commissaire aux comptes

