

Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports

Fusion-absorption de la Société de la Haute Drève par la société Aa Golf Développement

AA GOLF DEVELOPPEMENT

Société à Responsabilité Limitée
au capital de 2.106.900 €

Chemin des bois
62380 ACQUIN WESTBECOURT

GRANT THORNTON

Commissaire à la fusion

91 Rue Nationale
59045 LILLE CEDEX

Rapport du Commissaire à la Fusion sur la valeur des apports

Fusion-absorption de la Société de la Haute Drève par la société Aa Golf Développement

Monsieur l'associé unique de la Société AA Golf Développement,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société AA Golf Développement en date du 26 Mai 2025, concernant la fusion par absorption de la société de la Haute Drève par la société Aa Golf Développement, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 223-9 du Code de commerce.

Le traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 mai 2025.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et, s'il en existe, d'apprécier les avantages particuliers stipulés. A cet effet, 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, 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 d'émission.

Le présent rapport comporte quatre parties :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Description, évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Conclusion**

Sommaire

1	Présentation de l'opération	4
1.1	Motifs et buts de l'opération	4
1.2	Sociétés concernées	4
1.3	Modalités de l'opération	7
1.4	Propriété - Jouissance	8
1.5	Conditions suspensives	9
1.6	Régime Fiscal.....	9
2	Description, évaluation et rémunération des rapports	10
2.1	Consistance des apports	10
2.2	Evaluation des apports	11
2.3	Rémunération des apports	11
3.	Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports	12
3.1	Sur l'appréciation des valeurs individuelles	13
3.2	Sur le résultat de la période intercalaire	13
3.3	Sur l'approche directe de la valeur des apports	13
3.4	Sur les avantages particuliers.....	13
4.	Conclusion.....	14

1 Présentation de l'opération

1.1 Motifs et buts de l'opération

L'opération envisagée consiste en la fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante sous le régime de fusion simplifiée prévu à l'article L.236-11 du Code de commerce (ci-après la « Fusion »).

La société absorbante a pour activités l'exploitation d'un terrain de golf, la gestion d'équipements sportifs et de loisirs, le négoce en gros et détail de boissons et produits alimentaires, le négoce d'articles de sports et de loisirs, café, restaurant, vente de plats à emporter, location de salles, toutes opérations se rapportant à l'organisation d'événements sportifs tels que compétitions, tournois, concours, challenges, etc...

La Société Absorbée est propriétaire des biens immobiliers sur et dans lesquels la société Absorbante exerce ses activités.

Monsieur Jean-Jacques DURAND, associé unique des Sociétés Absorbante et Absorbée, considère qu'il est opportun de les fusionner afin de permettre une rationalisation des coûts de structure (juridiques, administratifs, financiers, comptables, de gestion des ressources humaines).

1.2 Sociétés concernées

- **Société absorbante : Société Aa Golf Développement**

La société **Aa GOLF DEVELOPPEMENT** est une société à responsabilité limitée à associé unique immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 348 947 003 RCS BOULOGNE SUR MER.

Elle a été constituée le 01 janvier 1989 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Son siège social est sis à ACQUIN-WESTBECOURT (62380) Chemin des bois.

Elle est gérée par Messieurs, Jean Jacques DURAND et Francois OHLMANN.

Dans le cadre de l'opération de fusion, elle est représentée par son cogérant, Monsieur François OHLMANN, dûment habilité aux présentes en vertu d'une décision de l'associé unique, Monsieur Jean Jacques DURAND, en date du 26 mai 2025

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- le négoce en gros et détail de boissons et produits alimentaires ;
- le négoce d'articles de sports et de loisirs ;
- les activités de café - restaurant - vente de plats à emporter ;
- la location de salles ;
- toutes opérations se rapportant à l'organisation d'événements sportifs, tels que compétitions, tournois, concours, challenges, etc ..., tant comme organisateur que comme intermédiaire et en particulier de tournois de golf ;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à cette branche telles que la gestion d'équipements sportifs et de loisirs, location de terrain de golf, location de matériels de golf, location de salles ;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement au négoce d'articles de sports ou de loisirs, conception et vente d'articles vestimentaires sportifs, négoce d'articles publicitaires, panneaux, supports, films, logos ;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à la vente de marchandises, café, restaurant, bar avec Licence IV et tous types de prestation de services ainsi que toutes activités annexes se rattachant à ces opérations, telles que vente à emporter, etc ...

Son activité principale est la gestion d'équipements sportifs et de loisirs et en particulier de terrains de golf.

Son capital social de 2.106.900 € est divisé en 4.682 parts sociales de 450 euros chacune, entièrement libérées et intégralement détenues par M Jean Jacques DURAND

La société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Elle clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

Il n'existe à ce jour aucune valeur mobilière émise par la société autre que des actions ordinaires, ni aucun droit donnant accès au capital.

- **Société absorbée : Société de la Haute Drève**

La société **SOCIETE DE LA HAUTE DREVE** est une société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 389 398 850 BOULOGNE SUR MER.

Elle a été constituée le 19 octobre 1992 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Son siège social est à ACQUIN-WESTBECOURT (62380) Chemin des bois.

La société est représentée par son Gérant et unique associé, Monsieur Jean-Jacques DURAND.

La Société a pour objet :

- la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble que la société se propose d'acquérir ou de construire,
- la gestion d'un portefeuille composé de valeurs mobilières ou de parts sociales,
- la gestion de son patrimoine mobilier et immobilier par la société,
- Et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet.

Elle exerce à titre principal, l'activité de location d'immeubles nus.

Son capital social de 1.008.297,74€ est divisé en 6.614 parts sociales de 152,449 € chacune, entièrement libérées et intégralement détenues par M Jean Jacques DURAND.

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Elle clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

- **Liens entre les sociétés**

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT ne détient aucune participation dans le capital de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE.

La Société Absorbée ne détient aucun titre de capital de la Société Absorbante.

Les Sociétés Absorbante et Absorbée ont pour gérant Monsieur Jean-Jacques DURAND.

1.3 Modalités de l'opération

La société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, sans exception ni réserve, qui constitueront son patrimoine à la date de réalisation de la présente fusion.

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE devant être dévolu à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération.

La comptabilisation dans les comptes de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT des actifs apportés s'effectuera par la reprise de ces actifs.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, il est précisé que la présente fusion aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au **1^{er} janvier 2025** (la "Date d'Effet de la fusion").

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par la société absorbée à compter de la "Date d'Effet de la fusion" et jusqu'à la Date de réalisation définitive de la fusion seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la société Absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

Actif apporté et passif transmis par la société de la Haute Drève

L'actif apporté comprenait, à la date du 1^{er} janvier 2025 (sur la base des comptes au 31 décembre 2024), sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés.

Actif immobilisé

Immobilisations corporelles

	Valeur réelle
Terrain	326.682,59
Constructions	1.076.754,55
Autres immo. Corporelles	59.609,54

Total actif immobilisé : 1.463.046,68 €

Actif non immobilisé

	Valeur réelle
Créances clients et comptes rattachés	183.606,75
Autres créances	4.417,20
Disponibilités	120.419,20

Total actif non immobilisé 308.443,24 €

En conséquence, le total des éléments d'actif apportés au 1^{er} janvier 2025 s'élève à **1.771.489,92€**

Passif pris en charge

Dettes fournisseurs et comptes rattachés 2.911,20 €

Dettes fiscales et sociales 7.479,00 €

En conséquence, le total des éléments de passif apportés au 1^{er} janvier 2025 s'élève à **10.390,20€**

1.4 Propriété – Jouissance

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT sera propriétaire et entrera en possession des biens et droits apportés, à titre de fusion, à compter du jour de la réalisation définitive de ladite fusion.

Le bail commercial du 13 janvier 2014 aux termes duquel la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE a donné à bail à loyers un ensemble immobilier sis à ACQUIN-WESTBECOURT (62380), lieudit « Bois de la Haute Drève » à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT pour qu'elle exploite ses activités de gestion d'un terrain de Golf, négoce d'articles de sports et de loisirs, bar – restaurant, vente de plats à emporter ; location de salles, s'éteindra de plein droit par le seul fait de la transmission de l'ensemble immobilier à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT.

Le représentant de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE déclare qu'il continuera de gérer la Société selon les mêmes principes que précédemment, mais s'engage à demander l'accord préalable de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT pour tout acte important susceptible d'affecter les biens et droits apportés.

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT en aura jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Par le fait même de la réalisation définitive de la fusion, la société absorbée sera automatiquement et de plein droit, dissoute par anticipation, à compter de la date de réalisation.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société Aa Golf Développement de la totalité de l'actif et du passif de la société de la Haute Drève.

1.5 Conditions suspensives

Le traité de fusion ne fait état d'aucune condition suspensive.

1.6 Régime Fiscal

Le présent apport-fusion prenant effet, comptablement et fiscalement, rétroactivement au 1^{er} janvier 2025, les résultats de la Société Absorbée réalisés depuis cette date seront compris dans le résultat qu'arrêtera la Société Absorbante à la suite de la fusion.

En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est soumise aux règles fiscales de droit commun.

L'enregistrement est réalisé dans les conditions de droit commun. La société absorbante relevant de l'impôt sur le revenu, aucun droit d'enregistrement n'est dû.

Les transferts de biens d'investissement réalisés dans le cadre de la transmission de l'universalité totale de biens, dans le délai de régularisation prévu à l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts, ne donneront pas lieu, chez la Société Absorbée, aux régularisations du droit à déduction prévues à cet article.

2 Description, évaluation et rémunération des rapports

2.1 Consistance des apports

Actif apporté et passif transmis par la société de la Haute Drève

L'actif apporté comprenait, à la date du 1^{er} janvier 2025 (sur la base des comptes au 31 décembre 2024), sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés.

Actif immobilisé

Immobilisations corporelles

	Valeur réelle
Terrain	326.682,59
Constructions	1.076.754,55
Autres immo. corporelles	59.609,54

Total actif immobilisé : 1.463.046,68 €

Actif non immobilisé

	Valeur réelle
Créances clients et comptes rattachés	183.606,75
Autres créances	4.417,20
Disponibilités	120.419,20

Total actif non immobilisé 308.443,24 €

En conséquence, le total des éléments d'actif apportés au 1^{er} janvier 2025 s'élève à **1.771.489,92€**

Passif pris en charge

Dettes fournisseurs et comptes rattachés 2.911,20 €

Dettes fiscales et sociales 7.479,00 €

En conséquence, le total des éléments de passif apportés au 1^{er} janvier 2025 s'élève à **10.390,20€**

L'actif net apporté par la SOCIETE DE LA HAUTE DREVE à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT s'élève donc à 1.761.099,72 €.

2.2 Evaluation des apports

Les éléments d'actif sont apportés et les éléments de passif sont transmis pour leur valeur réelle.

2.3 Rémunération des apports

2.3.1 Evaluation et rapport d'échange

La parité de fusion a été déterminée par référence aux valorisations respectives des sociétés SOCIETE DE LA HAUTE DREVE et Aa GOLF DEVELOPPEMENT.

La valorisation retenue de la société absorbante pour la détermination du rapport d'échange s'établit comme suit :

- La valorisation de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, ressort à 2.156.477 €
- La valorisation de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE ressort à 1.761.099 €

En conséquence,

- La valeur d'une part de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT s'élève à 460 € arrondi,
- La valeur d'une part de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE s'élève à 266 € arrondi.

Le rapport d'échange s'établit à 1 part sociale de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT pour 2 parts sociales de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE.

2.3.2 Augmentation de capital

Pour rémunérer l'apport-fusion, la Société Absorbante devra donc créer trois mille trois cent sept (3.307) parts sociales nouvelles.

La Société Absorbante procédera, en conséquence du rapport d'échange, à une augmentation de son capital de 1.488.150 € pour le porter de 2.106.900 € à 3.595.050 €, par création de 3.307 parts sociales nouvelles de 450 € de valeur nominale chacune, lesquelles seront attribuées directement par la Société Absorbante à Monsieur Jean-Jacques DURAND.

Ces parts sociales porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation.

2.3.3 Prime de fusion

La valeur nette de l'actif apporté étant de 1.761.099 €, il en résulte que les 3.307 parts sociales nouvelles de 450 €, émises au titre de l'augmentation de capital d'un montant total de 1.488.150 €, sont assorties d'une prime de fusion de 272.949 €.

Cette prime sera inscrite au bilan de la Société Absorbante à un compte « Prime de fusion » sur lequel porteront les droits de l'associé.

3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

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 n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilés ni à un audit d'acquisition ni à une mission de due diligence. En tout état de cause, les conclusions de mes 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 :

- Nous nous sommes entretenus avec la Directrice Financière du Groupe Najeti afin de comprendre l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;
- Afin de nous assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiqués, nous avons procédé à une revue des dossiers de travail préparés par la Direction Financière du Groupe Najeti ;

- Nous avons vérifié la réalité des apports et l'exhaustivité des passifs transmis à la société absorbante ;
- Nous avons analysé les valeurs individuelles proposées dans le projet de traité de fusion ;
- Nous avons réalisé une approche globale de la valeur des apports ;
- Nous nous sommes assurés, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Jean Jacques DURAND portant notamment sur l'absence d'événements ou faits intervenus entre le 31 décembre 2024 et la date d'établissement du présent rapport, susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des apports.

3.1 Sur l'appréciation des valeurs individuelles

La valeur nette comptable des biens composant la Société de La Haute Drève correspond à la valeur réelle. En effet, en avril 2024, la société a été transformée de Société Civile en Société à Responsabilité Limitée. A cette occasion, les actifs ont été comptabilisés à la valeur réelle.

3.2 Sur le résultat de la période intercalaire

Nos travaux au titre de la période intercalaire n'appellent pas de remarque particulière.

3.3 Sur l'approche directe de la valeur des apports

Au terme de notre approche directe de la valeur des apports, nous constatons que la valeur globale des apports est au moins égale au montant de l'actif net transmis.

3.4 Sur les avantages particuliers

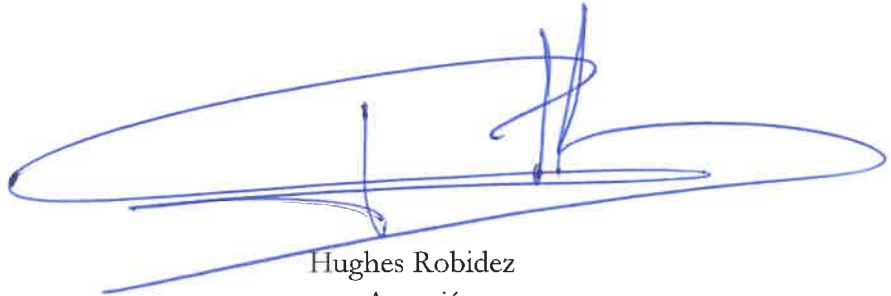
Enfin, nous n'avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération.

4. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 1.761.099,72 €, 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, majoré de la prime de fusion.

Lille, le 18 juin 2025

Le Commissaire à la Fusion
Membre de la Compagnie Régionale de Douai



Hughes Robidez
Associé