77B114

Le présent acte a été déposé au Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux

Le - 5 OCT. 2010

sous le N° A 14125

SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS TECHNIQUES D'AQUITAINE SARL (SERTA)

SARL au capital de 88 908,27 Euros
Siège social : 4195 avenue de Bordeaux
33127 ST JEAN D'ILLAC
308 575 299 RCS BORDEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES PAR LA SARL GAD A LA SARL SERTA

CL EXPERTISE
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale d'Agen
26 Rue Victor Michaut – BP 181
47304 VILLENEUVE SUR LOT CEDEX

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES PAR LA SOCIETE SARL GAD

Madame, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire à la fusion qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Bordeaux en date du 13 juillet 2010 dans le cadre de la fusion par absorption de la société SARL GAD par la SARL SERTA, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article 236-10 du Code de Commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le traité de fusion signé par le représentant des sociétés concernées en date du 14 septembre 2010. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

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, d'une part à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes, et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

1 –PRESENTATION DE L'OPERATION.

1.1 SOCIETES CONCERNEES

- Société absorbante : La société SERTA

La société SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS TECHNIQUES d'AQUITAINE -SERTA est une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital de 88 908,27 euros divisé en 5832 parts d'une valeur nominale de 15,24 euros, domiciliée à 33127 ST JEAN D'ILLAC, 4195 avenue de Bordeaux ; elle est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 308 575 299 RCS BORDEAUX , elle est représentée par Monsieur Guy DELUGIN, agissant en qualité de gérant.

Cette société a pour objet la prise de participations dans toutes sociétés, la gestion et l'administration des participations, la gestion des filiales et la gestion du patrimoine immobilier.

COMMISSAIRE AUX COMPTES CL EXPERTISE

➢ Société absorbée · La société GAD

La société GAD est une entreprise Unipersonnelle à Responsabilité limitée au capital de 7 622,45 euros divisé en 500 parts d'une valeur nominale de 15,24 euros, domiciliée à 33127 ST JEAN D'ILLAC, 4195 avenue de Bordeaux ; elle est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 415 310 689 RCS BORDEAUX ; elle est représentée par Monsieur Guy DELUGIN, agissant en qualité de gérant.

Cette société a, principalement, pour objet l'activité de Holding

Elle n'a pas crée de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées ; elle ne fait pas appel public à l'épargne.

La société SERTA ne détient aucune participation dans le capital de la société GAD.

1.2 OBJECTIFS DE l'OPÉRATION

Les sociétés SERTA et GAD ont toutes deux pour objet la détention des biens immobiliers, soit directement, soit dans le cadre de contrats de crédits-bails, dans lesquels sont exploitées les activités de leurs filiales et notamment de la société SAS SERTA ASD, la société industrielle.

Dans un souci de rationalisation de l'organisation juridique du Groupe SERTA, les sociétés absorbée et absorbante souhaitent fusionner leurs activités.

Cette opération conduira à la détention de l'ensemble du patrimoine immobilier du Groupe par une seule et même structure et permettra une limitation des coûts de fonctionnement en regroupant la gestion du patrimoine au sein d'une même entité juridique.

La gestion des Sociétés serait améliorée par l'unité et la concentration qui résulteraient de cette restructuration, aboutissant à réduire le nombre de sociétés intervenantes.

Ces motifs ont donc conduit à mettre en œuvre ce rapprochement qui se traduit par la fusion absorption par la Société SERTA de la Société GAD.

COMMISSAIRE AUX COMPTES CL EXPERTISE

1.3 MODALITES COMPTABLES JURIDIQUES ET FISCALES

Selon le traité de fusion en date du 14 septembre 2010, la société SERTA aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés par la Société GAD, y compris ceux qui auraient été omis, soit dans les présentes, soit dans la comptabilité de la Société, à compter du jour où les apports seront devenus définitifs par suite de la réalisation de toutes les conditions suspensives.

Ainsi qu'il est indiqué dans le projet de fusion, les résultats actifs et passifs des opérations dont ces biens et droits auront fait l'objet, depuis le 1er Janvier 2010 jusqu'au jour de la réalisation définitive de ces conditions, seront pour le compte exclusif de la société SERTA.

Conformément aux dispositions de l'Article L.236-4 du Code de Commerce, il est précisé que la présente fusion aura un effet rétroactif au 1er Janvier 2010.

Comme conséquence de cette rétroactivité au 1er Janvier 2010, tant sur le plan juridique que fiscal, les résultats actifs et passifs des opérations dont ces biens et droits ont fait l'objet depuis le 1er Janvier 2010 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion seront réputés réalisés pour le compte exclusif de la Société Absorbante.

Les comptes afférents à la période courue depuis le 1er Janvier 2010 jusqu'au jour de la réalisation définitive de la fusion seront remis par la Société Absorbée à la Société Absorbante.

Les parts nouvelles de la Société SERTA porteront jouissance au premier jour de l'exercice social en cours, soit le 1er janvier 2010.

Elles seront entièrement assimilées aux parts composant actuellement le capital social, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Au plan fiscal, la société a placé les opérations sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

Ainsi qu'il est prévu dans le projet du traité de fusion, le représentant des sociétés entend se prévaloir, en matière fiscale, de la même rétroactivité que celle convenue du point de vue juridique, l'opération prenant effet au 1er janvier 2010.

Tous les autres aspects juridiques et fiscaux de cette opération sont parfaitement décrits dans le projet de fusion.

1.4 REMUNERATION DES APPORTS, AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Compte tenu de la valeur acceptée par les parties pour chaque part de la société SERTA, ces parties ont convenu que la dévolution du patrimoine de la Société GAD est consentie moyennant l'attribution à l'associé de cette dernière, de parts nouvelles de la Société SERTA crées à titre d'augmentation de Capital de cette société.

COMMISSAIRE AUX COMPTES CL EXPERTISE

Ces parts nouvelles seront attribuées à l'associé de la Société GAD à raison du rapport d'échange, librement et expressément convenu d'un commun accord par les sociétés parties à la présente fusion et ayant fait l'objet de notre rapport.

Nous rappelons par conséquent que ce rapport d'échange a été fixé à 4 parts sociales de la Société SERTA pour sept parts sociales de la Société GAD. La fusion absorption de la Société GAD sera donc rémunérée par l'attribution à l'associé de cette Société de 291 parts sociales de 15,24 euros de valeur nominale, entièrement libérées, à créer par la Société SERTA.

1.4.1 AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE SERTA

L'augmentation de Capital de la Société SERTA s'élèvera donc à la somme de

291 parts *15 ,24€ = 4 436,27 euros pour le porter ainsi de la somme de 88 908,27 euros à la somme de 93 344,54 euros.

1.4.2 PRIME DE FUSION, MONTANT ET UTILISATION.

La différence entre :

- d'une part la valeur nette retenue pour les apports effectués par la Société GAD, soit CINQ CENT CINQUANTE CINQ MILLE (555. 000) euros ;

- d'autre part, la valeur nominale des parts effectivement créées au titre de l'augmentation de capital par la Société SERTA, soit QUATRE MILLE QUATRE CENT TRENTE SIX euros et VINGT SEPT centimes (4 436, 27) euros,

constitue le montant prévu de la prime de fusion sur laquelle porteront les droits de l'associé ancien et nouveau, soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT SOIXANTE TROIS euros et SOIXANTE TREIZE centimes (550 563,73) euros.

2 –VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION.

Les valeurs relatives utilisées pour la détermination du rapport d'échange ont été les suivantes :

Pour la société SERTA :

La valeur de la Société a été déterminée sur la base de son actif net au 31 Décembre 2009 d'un montant de 2 721 105 euros corrigé des éléments suivants :

COMMISSAIRE AUX COMPTES CL EXPERTISE

- 2-1 · La société SARL SERTA détient 96,71% de la SAS SERTA ASD. Cette participation est inscrite à l'actif du bilan de SERTA SARL dans le compte « 261000- Titres de participation » pour un montant de 2 498 536,00 euros.

- 2-2 · La société SAS SERTA ASD a été évaluée sur la base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009, certifiés par le commissaire aux comptes le 2 juin 2010. Pour compléter cette première phase de l'évaluation, dite méthode des praticiens tenant compte également de la réévaluation du fonds de commerce et du calcul de la valeur pondérée de rendement, il a été appliqué « *la méthode des Anglo- Saxons* », la méthode de la valeur de la CAF moyenne, et la méthode du Résultat.

  La valeur moyenne de ces quatre méthodes conduit à une estimation de la SAS SERTA ASD à un montant de 8 210 000 €.

  La société SARL SERTA détenant 96,71% de la SAS SERTA ASD, sa participation peut être retenue pour 8 210 000*96.71% = 7 939 891€. La plus value potentielle dégagée s'élèvent ainsi à : 7939 891,00-2 498 536,00 =5 441 355 euros.

- 2-3 La société SARL SERTA détient trois bâtiments. Deux bâtiments sont inscrits à l'actif du bilan et sont financés par emprunts, le troisième est financé par un crédit bail. Deux de ces bâtiments ont fait l'objet d'une expertise par une société spécialisée. Les estimations, retenues en valeur d'assurance dommages, ont été réalisées en août 2007 avec une date de valeur au 1er janvier 2007. Ces estimations concernent le bâtiment n° 1 à ST JEAN D'ILLAC et le bâtiment n°3, atelier de fabrication également à ST JEAN D'ILLAC, bâtiment acquis en Crédit bail ; Ces deux estimations ont étaient chiffrées pour une valeur globale de 2 895 000 €. Le troisième bâtiment acquis en 2008 a été retenu, en valeur réelle, pour une valeur proche de la valeur comptable nette inscrite au bilan du 31 décembre 2009, pour un montant de 1 000 000 €.

  Le montant des endettements retenus est celui figurant dans les comptes de la société au 31décembre 2009 pour un montant de 934 389 € ; étant précisé que le contrat de crédit bail sur le bâtiment n°3 a pris fin au 31 décembre 2009 en conséquence de quoi, le montant des loyers dus au 31décembre 2009 était nul.

- 2-4 : Compte tenu de ces précisions et de ces ajustements valorisés, la valeur de la société SARL SERTA a été retenue pour un montant arrondi de l'actif net réévalué à 11 120 000 euros, soit une valeur de part sociale de 11 120 000 / 5 832 = 1906,72 euros.

Pour le calcul du rapport d'échange, il a, donc, été retenu la valeur réelle de cette société. Le principal actif de cette société est constitué par les valeurs de participation et l'ensemble immobilier industriel, évalué dans les conditions définies ci-dessus.

Les actifs, autres que ces deux grands ensembles, sont valorisés à leur valeur nette comptable telle qu'elle ressort des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009, cette valeur représentant la juste valeur de ces biens. Les passifs étant valorisés à leur valeur réelle telle qu'elle ressort des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009.

COMMISSAIRE AUX COMPTES CL EXPERTISE

Pour la société SARL GAD .

(a) La valeur d'apport

Selon l'avis CU CNC n° 2005-C du 4 mai 2005 le règlement CRC n° 2004-01 ne s'applique pas aux opérations réalisées entre sociétés contrôlées par une même personne physique.
En effet la notion de contrôle ne concerne que le contrôle exercé entre sociétés.
La notion de contrôle définie par le règlement CRC n° 2004-01 visant uniquement le contrôle entre sociétés (personnes morales), les deux sociétés contrôlées par une même personne physique ne peuvent être considérées comme étant sous contrôle commun (de cette personne physique). En conséquence, selon le CNC (Lettre à la CNCC précitée), ces deux sociétés doivent donc être considérées comme étant sous contrôle distinct.
Par ailleurs, la notion de sens de l'opération valant uniquement lorsque l'initiateur de l'opération est une société, elle n'est pas pertinente dans la situation d'une opération entre sociétés contrôlées par une personne physique.

En conséquence, en application du principe de valorisation à la valeur réelle des apports réalisés entre entités sous contrôle distinct, les apports doivent dans ce cas être évalués à la valeur réelle.

(b) La valeur pour le calcul de la parité

Pour le calcul des parités et comme indiqué ci-dessus, le principal actif de cette société résulte de la détention directe de 3.28 % du capital de la Société SAS SERTA ASD. La valeur de la Société a donc été déterminée sur la base de son actif net au 31 décembre 2009 net corrigé des éléments suivants

b)-1 : Le terrain apporté par la SARL GAD est situé Lieu-dit, *Les Deux Poteaux Nord*, à 33700 MERIGNAC, cadastré section EK, n°6, acquis le 3 décembre 2002. Ce terrain et les autres immobilisations corporelles sont apportés à leur valeur nette comptable telle qu'elle ressort des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009, cette valeur représentant la juste valeur de ces biens.

b)-2 : La valeur réelle des titres de la Société SAS SERTA ASD compte tenu de la valorisation de cette dernière précisée ci-dessus au paragraphe 2-2 a été retenu pour 269 288 euros correspondant à 8 210 000 *3,28% =269 288 €.

b)-3 · Les actifs, autres que ceux rappelés ci dessus, sont valorisés à leur valeur nette comptable telle qu'elle ressort des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009, cette valeur représentant la juste valeur de ces biens. Les passifs sont valorisés à leur valeur réelle telle qu'elle ressort des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009, le représentant de la SARL GAD certifiant qu'il n'existait, dans la société absorbée, au 31 décembre 2009, aucun passif non comptabilisé.

COMMISSAIRE AUX COMPTES CL EXPERTISE

L'actif net apporté par la Société SARL GAD est, ainsi, retenu pour un montant de **555 000 euros** ;

Soit une valeur de la part de **1 110 euros**.

Nos diligences ont principalement consisté à analyser la pertinence des critères retenus pour la détermination des valeurs relatives. Ces diligences nous ont conduits à faire état du fait de l'évaluation de la SAS SERTA ASD au 31 décembre 2009, la revalorisation des titres de participation de cette dernière détenus par la Société SARL SERTA et la société SARL GAD, induit la revalorisation des parts des deux sociétés, qui détiennent également, par ailleurs, des terrains et des immeubles industriels revalorisés conformément à une expertise immobilière réalisée en 2007

3 -APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE.

Compte tenu des valeurs unitaires fixées pour les parts de chacune des sociétés, le rapport d'échange par part est déterminé de la manière suivante :

Valeur du titre unitaire de la société absorbante / Valeur du titre unitaire de la société absorbée,

Soit **1906,72 € /1 110 € = 1,72**

Le calcul de cette parité d'échange détermine le nombre de parts à créer par la société absorbante afin de les remettre à l'associé de la société absorbée en échange de ses parts. Compte tenu des valeurs ci-dessus et de la répartition du capital social des deux sociétés, la parité entre les titres est donc de SEPT parts sociales de la société SARL GAD pour QUATRE de la Société SARL SERTA.

4–CONCLUSION.

En conclusion de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts participant à l'opération de fusion et nous sommes d'avis que le rapport d'échange de QUATRE parts sociales de la société absorbante SARL SERTA, pour SEPT parts sociales de la société absorbée SARL GAD est équitable.

Fait à Villeneuve sur Lot, le 14 septembre 2010,
Le Commissaire à la fusion
Cabinet CL EXPERTISE

Daniel CASTEIG
Mandataire social, Commissaire aux comptes