



3972035

Dénomination : FINANCIERE SOGHOMONIAN
n° de gestion : 2008B02669
n° d'identification : 504 397 829
n° de dépôt : A2011/013925
Date du dépôt : 14/06/2011
Pièce : rapport du commissaire aux apports



FINANCIERE SOGHOMONIAN

*Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 1.000 Euros*

11 - 13 RUE DES AULNES
69760 LIMONEST

RCS LYON 504 397 829

COMMISSARIAT AUX APPORTS

2, place du Paisy - BP 97
69573 DARDILLY Cedex
Tél. 04 37 49 99 99
Fax 04 37 49 99 50

Site internet : <http://www.firex.fr> - E-mail : firex@firex.fr

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lyon en date du 19 Avril 2011 concernant l'apport en nature de 15.000 (quinze mille) actions de la société PANALYS, réalisé par Monsieur Hagop SOGHOMONIAN à la société FINANCIERE SOGHOMONIAN, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-33 du Code de Commerce.

La valeur des actions apportées a été arrêtée dans le cadre de l'augmentation de capital de la société FINANCIERE SOGHOMONIAN.

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 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 celui-ci n'est pas surévalué et à vérifier qu'il correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre par la société bénéficiant de cet apport.

La relation de l'exécution de notre mission comporte :

- Une présentation de l'opération et la description de l'apport ;
- L'exposé de nos diligences et notre appréciation sur la valeur des apports ;
- La conclusion.

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 ENTITE ET PERSONNE PHYSIQUE PARTICIPANT A L'OPERATION

1.1.1 Société bénéficiaire des apports

Société FINANCIERE SOGHOMONIAN, SARL au capital de 1.000 €uros divisé en 1.000 parts de un €uro dont le siège social est situé 11-13 rue des Aulnes 69760 LIMONEST.

1.1.2 Personne physique réalisant l'apport des parts de la société BBO

Monsieur Hagop SOGHOMONIAN fait apport à la présente société, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, de 15.000 actions évaluées à 50 € l'action, soit 750.000 €

Soit la moitié des 30.000 actions d'une valeur nominale de 10 €uros qui composent le capital social de la société PANALYS, SAS au capital de 300.000 €uros, inscrite au RCS de Lyon sous le n° 449 159 458.

1.2 DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

La valeur d'apport des 15.000 (quinze mille) actions de la société PANALYS a été évaluée pour un montant de 750.000 (sept cent cinquante mille) Euros, soit une valeur de 50 (cinquante) Euros par action.

1.3 REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport des 15.000 actions de la société PANALYS évaluées globalement à la somme de 750.000 (sept cent cinquante mille) Euros, il sera attribué lors de l'augmentation de capital de la société FINANCIERE SOGHOMONIAN, à Monsieur Hagop SOGHOMONIAN, 22.335 (ving-deux mille trois cent trente-cinq) parts d'une valeur nominale de 1 (un) Euros assortie d'une prime d'émission globale de 727.665 (sept cent vingt-sept mille six cent soixante-cinq) Euros.

1.4 ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

Les parts seront soumises à toutes les dispositions des Statuts et aux décisions de l'Associé unique.

Les droits aux dividendes de la société FINANCIERE SOGHOMONIAN dans les sociétés PANALYS, s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au cours de l'exercice en cours à la date de réalisation de l'apport.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0B du Code Général des Impôts, la société bénéficiaire des apports étant soumise à l'impôt des sociétés, la plus-value réalisée par les apporteurs, à l'occasion des présentes opérations d'échange de titres, bénéficie automatiquement d'un régime de sursis d'imposition.

Par conséquent, les plus-values réalisées n'ont pas à être constatées ni imposées.

En revanche, en cas de cession ultérieure des titres remis en échange de l'Apport effectué, la plus-value sera calculée par rapport à la valeur originelle des titres apportés.

Il est précisé qu'en matière de droits d'enregistrement, les apports objet des présentes sont effectués sous le régime des articles 809 et 810 du Code Général des Impôts.

2 – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour contrôler la réalité des titres apportés et apprécier la valeur attribuée à ces apports, en effectuant notamment les travaux suivants :

- Vérification de la réalité des titres apportés ;
- Revue des comptes annuels de la société PANALYS ;
- Contrôle des modalités de détermination de la valeur des titres apportés et approche de cette valeur par des méthodes alternatives.

La valorisation retenue fondée sur une approche patrimoniale est cohérente avec les activités de la société, à savoir gestion de ses actifs immobiliers et réalisation d'opérations de marchand de biens.

Nous nous sommes assurés que la valeur de marché retenue pour valoriser les immeubles donnés en location dans l'évaluation des titres, n'est pas supérieure à la valeur obtenue à partir de la rentabilité locative brute pour des immeubles de cette nature. Ce taux ressort pour la société PANALYS, à 12,5 % en moyenne de la valeur retenue pour les immeubles, la rentabilité par immeuble se situant entre 11 % et 13,5 % de leur valeur individuelle.

Nous avons vérifié que les opérations de marchand de biens gérés par la société PANALYS ne présentent pas de risque de pertes à terminaison. Ces opérations doivent être dénouées pour l'essentiel au cours de l'année 2011.

3 - CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous avons conclu que la valeur de l'apport qui s'élève à 750.000 (sept cent cinquante mille) Euros n'est pas surévaluée, que l'apport consenti par Monsieur SOGHOMONIAN est au moins égal au montant des titres reçus en rémunération de cet apport.

Fait à Dardilly
le 10 Juin 2011
Le Commissaire aux Apports
FIREX AUDIT
JEAN-PAUL FOURNIER

