



RCS : LYON

Code greffe : 6901

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1993 B 01821

Numéro SIREN : 391 590 858

Nom ou dénomination : SOCIETE DE PROMOTION ET D'INVESTISSEMENTS

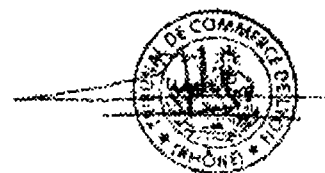
Ce dépôt a été enregistré le 09/12/2014 sous le numéro de dépôt A2014/030480



4551241

Dénomination : SOCIETE DE PROMOTION ET
D'INVESTISSEMENTS
Adresse : 113 chemin de Fontanières 69350 la Mulatiere -
FRANCE-
n° de gestion : 1993B01821
n° d'identification : 391 590 858
n° de dépôt : A2014/030480
Date du dépôt : 09/12/2014

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
08/12/2014



4551241



Audit Conseil Comptabilité

SPI

Société de Promotion et d'Investissements

Société à Responsabilité Limitée au capital de 500 000 €

113, Chemin de Fontanière

69350 LA MULATIERE

RCS LYON 391 590 858

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR

Didier Caudard-Breille/Marie Caudard/Juliette Caudard/Anne Caudard

A LA SOCIETE SPI

A&A Audit Conseil Comptabilité

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes

555 chemin du Bois - 69140 RILLIFLEX - A-PAP

Tel : 04 78 60 90 60 - Fax : 04 78 98 99 99

15 Grande Rue - 69610 SILLFOY - ARGENTIERE

Tel : 04 74 72 20 46 - Fax : 04 78 62 33 54

www.aea-conseil.com

SARL au capital de 70 605 € - RCS Lyon 414 588 087

Madame, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 25 novembre 2014, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Didier Caudard-Breille, Madame Monat épouse Caudard, Mademoiselle Juliette Caudard et Mademoiselle Anne Caudard à la société SPI.

Les titres apportés sont décrits dans le contrat d'apport signé par :

- d'une part les apporteurs énoncés ci-dessus,
- d'autre part la SARL SPI, société bénéficiaire des apports représentée par Monsieur Didier Caudard-Breille.

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 Compagnies Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinés à apprécier la valeur des apports, et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Le présent rapport comprend les parties suivantes :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Présentation des sociétés dont les titres sont apportés

SCI Club du Canal

Société

Il existe une société dénommée « SCI Club du Canal », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 490 484 128 RCS Lyon.

La Société SCI Club du Canal , a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question.

Capital

Le capital de la société SCI Club du Canal, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 parts de 10 € chacune de valeur nominale, non libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société SPI,

Quatre-vingt-dix parts, numérotées de 1 à 90, ci..... 90 parts

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Dix parts, numérotées de 91 à 100, ci..... 10 parts

Soit au total,

Cent parts, ci..... 100 parts

Administration

La société SCI Club du Canal est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Le Club de Sendai

Société

Il existe une société dénommée « Le Club de Sendai », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 490 299 112 RCS Lyon.

La Société Le Club de Sendai, a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question, ainsi que le cas échéant la mise à disposition gratuite de ces mêmes biens au profit des associés.

Capital

Le capital de la société Le Club de Sendai, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 parts de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société SPI,

Quatre-vingt-quinze parts, numérotées de 1 à 95, ci 95 parts

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Cinq parts, numérotées de 96 à 100, ci 5 parts

Soit au total,

Cent parts, ci 100 parts

Administration

La société Le Club de Sendai est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Club de Perrache

Société

Il existe une société dénommée « SCI Club de Perrache », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 477 746 705 RCS Lyon.

La Société SCI Club de Perrache, a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question, ainsi que la mise à disposition gratuite, le cas échéant, desdits immeubles aux associés.

Capital

Le capital de la société SCI Club de Perrache, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 parts de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société SPI,

Quatre-vingt-quinze parts, numérotées de 1 à 95, ci 95 parts

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Cinq parts, numérotées de 96 à 100, ci 5 parts

Soit au total,

Cent parts, ci 100 parts

Administration

La société SCI Club de Perrache est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Club Part-Dieu

Société

Il existe une société dénommée « SCI Club Part Dieu », Société Civile Immobilière au capital de 2 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 450 722 608 RCS Lyon.

La Société SCI Club Part Dieu, a pour objet l'acquisition de tous terrains ou immeubles à usage d'habitation, professionnel, agricole, commercial ou industriel, sur toutes communes ; la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, location ou autres desdits immeubles, et de tous autres qui pourraient être apportés ultérieurement ou qui seraient acquis par elle, ainsi que la mise à disposition gratuite, le cas échéant, desdits immeubles aux associés ; éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

Capital

Le capital de la société SCI Club Part Dieu, d'un montant de 2 000 € est divisé en 200 parts de 10 € chacune de valeur nominale, non libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société SPI,

Cent quatre-vingt parts, numérotées de 1 à 180, ci 180 parts

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Dix parts, numérotées de 181 à 190, ci 10 parts

Madame Marie Caudard,

Dix parts, numérotées de 191 à 200, ci 10 parts

Soit au total,

Deux cents parts, ci 200 parts

Administration

La société SCI Club Part Dieu est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Club de Bron

Société

Il existe une société dénommée « SCI Club de Bron », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 497 642 702 RCS Lyon.

La Société SCI Club de Bron, a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport de tous immeubles et la construction sur ceux-ci de tous biens de toutes destinations, la vente en totalité ou par lots de ces biens, à terme, ou en état futur d'achèvement ou après achèvement.

Capital

Le capital de la société SCI Club de Bron, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 parts de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société SPI,

Quatre-vingt-dix parts, numérotées de 6 à 45 et de 51 à 100, ci 90 parts

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Cinq parts, numérotées de 1 à 5, ci 5 parts

Madame Marie Caudard,

Cinq parts, numérotées de 46 à 50, ci 5 parts

Soit au total,

Cent parts, ci 100 parts

Administration

La société SCI Club de Bron est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Club de l'Université

Société

Il existe une société dénommée « SCI Club de l'Université », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 508 561 578 RCS Lyon.

La Société SCI Club de l'Université a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question, le cas échéant la mise à disposition gratuite des immeubles sociaux au profit des associés.

Capital

Le capital de la société SCI Club de l'Université, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 parts de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Quarante parts, numérotées de 1 à 40, ci 40 parts

Madame Marie Caudard,

Quarante parts, numérotées de 51 à 90, ci 40 parts

Mademoiselle Juliette Caudard,

Dix parts, numérotées de 41 à 50, ci 10 parts

Mademoiselle Anne Caudard,

Dix parts, numérotées de 91 à 100, ci 10 parts

Soit au total,

Cent parts, ci 100 parts

Administration

La société SCI Club de l'Université est administrée par Madame Marie Caudard, gérante, nommée statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Club de l'Ouest

Société

Il existe une société dénommée « Club de l'Ouest », Société Civile Immobilière au capital de 106 720 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 433 737 061 RCS Lyon.

La Société Club de l'Ouest, a pour objet l'acquisition de tous terrains ou immeubles à usage d'habitation, professionnel, agricole, commercial ou industriel, sur toutes communes ; la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, location ou autres desdits immeubles, et de tous autres qui pourraient être apportés ultérieurement ou qui seraient acquis par elle ; éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

Capital

Le capital de la société Club de l'Ouest, d'un montant de 106 720 € est divisé en 106 720 parts de 1 € chacune de valeur nominale, non libérées, et attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Vingt-six mille six cent quatre-vingt parts,

numérotées de 5 337 à 32 016, ci 26 680 parts

Madame Marie Caudard,

Cinq mille trois cent trente-six parts, numérotées de 1 à 5 336, ci 5 336 parts

Mademoiselle Anne Caudard,

Trente-sept mille trois cent cinquante-deux parts,

numérotées de 32 017 à 69 368, ci..... 37 352 parts

Mademoiselle Juliette Caudard,

Trente-sept mille trois cent cinquante-deux parts,

Numérotées de 69 369 à 106 720, ci..... 37 352 parts

Soit au total,

Cent six mille sept cent vingt parts, ci..... 106 720 parts

Administration

La société Club de l'Ouest est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Club du Rhône

Société

Il existe une société dénommée « SCI Club du Rhône », Société Civile Immobilière au capital de 190 561,27 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 379 144 645 RCS Lyon.

La Société SCI Club du Rhône, a pour objet l'acquisition de tous terrains ou immeubles à usage d'habitation, professionnel, commercial ou industriel, sur toutes communes ; la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, location ou autres desdits immeubles, et de tous autres qui pourraient être apportés ultérieurement ou qui seraient acquis par elle ; éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

Capital

Le capital de la société SCI Club du Rhône, d'un montant de 190 000 € est divisé en 1 250 parts de 152 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Cent vingt-cinq parts, numérotées de 1 à 125, ci..... 125 parts

Madame Marie Caudard,

Cent vingt-cinq parts, numérotées de 626 à 750, ci 125 parts

Mademoiselle Anne Caudard,

Cinq cents parts, numérotées de 126 à 625, ci 500 parts

Mademoiselle Juliette Caudard,

Cinq cents parts, numérotées de 751 à 1 250, ci 500 parts

Soit au total,

Mille deux cent cinquante parts, ci 1 250 parts

I.8.a) Administration

La société SCI Club du Rhône est administrée par Madame Marie Caudard, gérante, nommée pour une durée indéterminée.

SCI Club du Mont Blanc

Société

Il existe une société dénommée « Club du Mont Blanc », Société Civile Immobilière au capital de 1 300 000 €, sise 113 chemin de Fontanieres 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 528 947 815 RCS Lyon.

La Société Club du Mont Blanc, a pour objet l'acquisition d'un ensemble immobilier composé d'un immeuble et d'un terrain, situé Lieudit « Le Lac » – 571 route du Lac – 74310 Les Houches, édifié sur une parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune sous-section D et aux numéros 21, 22, 23 et 3072 ; l'achat, la construction sur son propre sol ou sur celui d'autrui, la location, tant en qualité de bailleur que de locataire, de tous biens immobiliers construits ou à édifier, nus ou aménagés.

Capital

Le capital de la société Club du Mont Blanc, d'un montant de 1 300 000 € est divisé en 13 000 parts de 100 € chacune de valeur nominale, non libérées, et attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Trois mille deux cent cinquante parts,

numérotées de 1 à 3 250, ci	3 250 parts
Madame Marie Caudard, Trois mille deux cent cinquante parts,	
numérotées de 3 251 à 6 500, ci	3 250 parts
Mademoiselle Juliette Caudard, Trois mille deux cent cinquante parts,	
numérotées de 6 501 à 9 750, ci	3 250 parts
Mademoiselle Anne Caudard, Trois mille deux cent cinquante parts,	
numérotées de 9 751 à 13 000, ci	3 250 parts

Soit au total,	
Treize mille parts, ci	13 000 parts

I.9.a) Administration

La société Club du Mont Blanc est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

SCI Les entrepôts du sud

Société

Il existe une société dénommée « SCI Les entrepôts du sud », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 484 855 242 RCS Lyon.

La Société Les entrepôts du sud, a pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question, ainsi que la mise à disposition gratuite le cas échéant desdits biens et droits immobiliers aux associés.

Capital

Le capital de la société Les entrepôts du sud, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 parts de 10 € chacune de valeur nominale, non libérées, et attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Dix parts, numérotées de 1 à 10, ci 10 parts

Madame Marie Caudard,

Dix parts, numérotées de 41 à 50, ci 10 parts

Mademoiselle Juliette Caudard,

Quarante parts, numérotées de 51 à 90, ci 40 parts

Mademoiselle Anne Caudard,

Quarante parts, numérotées de 11 à 40 et de 91 à 100, ci 40 parts

Soit au total,

Cent parts, ci 100 parts

Administration

La société Les entrepôts du sud est administrée par Madame Marie Caudard, gérante, nommée pour une durée indéterminée.

SC Neverland

Société

Il existe une société dénommée « Neverland », Société Civile au capital de 1 526 €, sise 26 avenue Auguste Renoir 83580 Gassin, immatriculée sous le numéro 428 560 502 RCS Fréjus.

La Société Neverland, a pour objet l'acquisition, la prise à bail, la location longue durée de tous biens mobiliers et particulièrement, de bateaux à usage de navigation de plaisance intérieure, côtière ou hauturière et d'aéronefs et autres objets volants à usage privé ; la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autres desdits biens.

Capital

Le capital de la société Nerverland, d'un montant de 1 526 € est divisé en 1 526 parts de 1 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

Madame Marie Caudard,

Sept cent soixante-trois parts, numérotées de 1 à 763, ci 763 parts

Monsieur Didier Caudard-Breille,

Sept cent soixante-trois parts, numérotées de 764 à 1 526, ci 763 parts

Soit au total,

Mille cinq cent vingt-six parts, ci 1 526 parts

Administration

La société Nerverland est administrée par Monsieur Didier Caudard-Breille, gérant, nommée pour une durée indéterminée.

1.2 Description des apports

Apport de Monsieur Didier Caudard-Breille

Monsieur Didier Caudard-Breille, apporte en pleine propriété sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société SPI, qui accepte :

- les 10 parts sociales, numérotées de 91 à 100, qu'il détient dans le capital de la société SCI Club du Canal ci-dessus désignée, évaluées à 95 841 € ;
- les 5 parts sociales, numérotées de 96 à 100, qu'il détient dans le capital de la société Le Club de Sendai ci-dessus désignée, évaluées à 11 000 € ;
- les 5 parts sociales, numérotées de 96 à 100, qu'il détient dans le capital de la société SCI Club de Perrache ci-dessus désignée, évaluées à 9 900 € ;
- les 10 parts sociales, numérotées de 181 à 190, qu'il détient dans le capital de la société SCI Club Part Dieu ci-dessus désignée, évaluées à 0,50 € ;
- les 5 parts sociales, numérotées de 1 à 5, qu'il détient dans le capital de la société SCI Club de Bron ci-dessus désignée, évaluées à 0,50 € ;
- les 40 parts sociales, numérotées de 1 à 40, qu'il détient dans le capital de la société SCI Club de l'Université ci-dessus désignée, évaluées à 5 000 € ;
- les 26 680 parts sociales, numérotées de 5 337 à 32 016, qu'il détient dans le capital de la société Club de l'Ouest ci-dessus désignée, évaluées à 63 333 € ;
- les 125 parts sociales, numérotées de 1 à 125, qu'il détient dans le capital de la société SCI Club du Rhône ci-dessus désignée, évaluées à 17 000 € ;
- les 3 250 parts sociales, numérotées de 1 à 3 250, qu'il détient dans le capital de la société Club du Mont Blanc, ci-dessus désignée, évaluées à 6 500 € ;
- les 10 parts sociales, numérotées de 1 à 10, qu'il détient dans le capital de la société Les entrepôts du Sud, ci-dessus désignée, évaluées à 31 000 € ;
- les 763 parts sociales, numérotées de 1 à 763, qu'il détient dans le capital de la société SC Neverland, ci-dessus désignée, évaluées à 7 000 €.

L'apport de Monsieur Didier Caudard-Breille est ainsi consenti et accepté globalement pour 246 575 €, pour l'ensemble des droits sociaux apportés, ladite valeur résultant des méthodes d'évaluation ci-après ; **arrondie à deux cent quarante-sept mille euros (247 000 €)** pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité d'échange.

Apport de Madame Marie Caudard

Madame Marie Caudard, apporte en pleine propriété sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société SPI, qui accepte :

- les 10 parts sociales, numérotées de 191 à 200, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club Part Dieu ci-dessus désignée, évaluées à 0,50 € ;
- les 5 parts sociales, numérotées de 46 à 50 qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club de Bron ci-dessus désignée, évaluées à 0,50 € ;
- les 40 parts sociales, numérotées de 51 à 90, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club de l'Université ci-dessus désignée, évaluées à 5 000 € ;
- les 5 336 parts sociales, numérotées de 1 à 5 336, qu'elle détient dans le capital de la société Club de l'Ouest ci-dessus désignée, évaluées à 12 667 € ;
- les 125 parts sociales, numérotées de 626 à 750, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club du Rhône ci-dessus désignée, évaluées à 17 000 € ;
- les 3 250 parts sociales, numérotées de 3 251 à 6 500, qu'elle détient dans le capital de la société Club du Mont Blanc, ci-dessus désignée, évaluées à 6 500 € ;
- les 10 parts sociales, numérotées de 41 à 50, qu'elle détient dans le capital de la société Les entrepôts du Sud, ci-dessus désignée, évaluées à 31 000 € ;
- les 763 parts sociales, numérotées de 763 à 1 526, qu'elle détient dans le capital de la société SC Neverland, ci-dessus désignée, évaluées à 7 000 €.

L'apport de Madame Marie Caudard est ainsi consenti et accepté globalement pour 79 168 €, pour l'ensemble des droits sociaux apportés, ladite valeur résultant des méthodes d'évaluation ci-après ; **arrondie à quatre-vingt mille euros (80 000 €)** pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité d'échange.

Apport de Mademoiselle Juliette Caudard

Mademoiselle Juliette Caudard, apporte en pleine propriété sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société SPI, qui accepte :

- les 10 parts sociales, numérotées de 41 à 50, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club de l'Université ci-dessus désignée, évaluées à 1 250 € ;
- les 37 352 parts sociales, numérotées de 69 369 à 106 720, qu'elle détient dans le capital de la société Club de l'Ouest ci-dessus désignée, évaluées à 88 667 € ;
- les 500 parts sociales, numérotées de 751 à 1 250, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club du Rhône ci-dessus désignée, évaluées à 68 000 € ;

- les 3 250 parts sociales, numérotées de 6 501 à 9 750, qu'elle détient dans le capital de la société Club du Mont Blanc, ci-dessus désignée, évaluées à 6 500 € ;
- les 40 parts sociales, numérotées de 51 à 90, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Les entrepôts du sud, ci-dessus désignée, évaluées à 124 000 €.

L'apport de Mademoiselle Juliette Caudard est ainsi consenti et accepté globalement pour 288 417 €, pour l'ensemble des droits sociaux apportés, ladite valeur résultant des méthodes d'évaluation ci-après ; **arrondie à deux cent quatre-vingt-neuf mille euros (289 000 €)** pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité d'échange.

Apport de Mademoiselle Anne Caudard

Mademoiselle Anne Caudard, apporte en pleine propriété sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société SPI, qui accepte :

- les 10 parts sociales, numérotées de 91 à 100, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club de l'Université ci-dessus désignée, évaluées à 1 250 € ;
- les 37 352 parts sociales, numérotées de 32 017 à 69 368, qu'elle détient dans le capital de la société Club de l'Ouest ci-dessus désignée, évaluées à 88 667 € ;
- les 500 parts sociales, numérotées de 126 à 625, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Club du Rhône ci-dessus désignée, évaluées à 68 000 € ;
- les 3 250 parts sociales, numérotées de 9 751 à 13 000, qu'elle détient dans le capital de la société Club du Mont Blanc, ci-dessus désignée, évaluées à 6 500 € ;
- les 40 parts sociales, numérotées de 11 à 40 et de 91 à 100, qu'elle détient dans le capital de la société SCI Les entrepôts du sud, ci-dessus désignée, évaluées à 124 000 €.

L'apport de Mademoiselle Anne Caudard est ainsi consenti et accepté globalement pour 288 417 €, pour l'ensemble des droits sociaux apportés, ladite valeur résultant des méthodes d'évaluation ci-après ; **arrondie à deux cent quatre-vingt-neuf mille euros (289 000 €)** pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité d'échange.

Parts sociales non libérées

Il est ici précisé que les parts sociales des sociétés suivantes ne sont pas libérées et qu'en conséquence le bénéficiaire de l'apport reprend expressément à sa charge l'obligation de libérer lesdites parts apportées ; sur appels de la gérance et en fonction des besoins financiers de la société :

- SCI Club du Canal,
- SCI Club Part-Dieu,
- SCI Club de l'Ouest,
- SCI Club du Mont-Blanc,
- SCI Les entrepôts du Sud.

Autorisation et agrément

Autorisation préalable

Conformément aux stipulations de l'acte de donation-partage du 13 mai 2009, Monsieur Didier Caudard-Breille et Madame Marie Caudard, donateurs et cofondateurs soussignés, déclarent autoriser expressément leurs filles, Mesdemoiselles Juliette et Anne Caudard, donataires, à apporter les parts des SCI Club de l'Ouest, Club du Rhône et Les entrepôts du Sud, reçues lors de cette donation.

Agrément préalable

Conformément aux stipulations statutaires des sociétés suivantes, le présent apport a préalablement été agréé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} décembre 2014 de chacune d'elles :

- SCI Club du Canal,
- SCI Club de l'Université,
- Club de l'Ouest,
- SCI Club du Rhône,
- SCI Club du Mont Blanc,
- SCI Les entrepôts du sud,
- Neverland.

Apport libre entre associés

Conformément aux stipulations statutaires des sociétés suivantes, le présent apport est libre entre associés :

- Le Club de Sendai,
- SCI Club de Perrache,
- SCI Club Part Dieu
- SCI Club de Bron.

Récapitulatif des apports

La valeur de la totalité des parts sociales apportées par Monsieur Didier Caudard-Breille, Madame Marie Caudard et Mesdemoiselles Juliette et Anne Caudard s'élève ainsi à :

▪	10 parts de la SCI Club du Canal	95 841 €
▪	5 parts de la SCI Club de Sendai	11 000 €
▪	5 parts de la SCI Club de Perrache	9 900 €
▪	20 parts de la SCI Club Part Dieu	1 €

▪	10 parts de la SCI Club de Bron	1 €
▪	100 parts de la SCI Club de l'Université	12 500 €
▪	106 720 parts de la SCI Club de l'Ouest	253 334€
▪	1 250 parts de la SCI Club du Rhône	170 000 €
▪	13 000 parts de la SCI Club du Mont Blanc.....	26 000 €
▪	100 parts de la SCI Les entrepôts du Sud	310 000 €
▪	1 526 parts de la SC Neverland.....	14 000 €
	Total :	902 577 €
	arrondi à :	905 000 €
	<i>pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité d'échange</i>	

1.3 Objectifs de l'opération

Le présent apport de droits sociaux est réalisé dans le cadre de la restructuration des participations détenues directement par les conjoints Caudard-Breille dans le capital de sociétés d'investissements de jouissance et locatifs, permettant de centraliser la trésorerie des sociétés civiles et d'opérer ainsi une mutualisation des recettes ainsi que d'envisager une restructuration globale de la dette afférente aux immeubles détenus.

Rémunération des apports :

A titre de rémunération des apports ci-avant, il sera attribué aux apporteurs 905 parts de la société bénéficiaire; d'une valeur nominale de 1 000 €, entièrement souscrites et libérées ; et émises au pair à l'occasion de l'augmentation de capital ayant vocation à rémunérer l'apport, comme suit :

- à Monsieur Didier Caudard-Breille : 247 parts
- à Madame Marie Caudard : 80 parts
- à Mademoiselle Juliette Caudard : 289 parts
- à Mademoiselle Anne Caudard : 289 parts

Les 905 parts nouvelles de la société SPI seront, dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital destinée à rémunérer ces apports, entièrement assimilées aux parts sociales anciennes, jouiront à compter de cette date des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Travaux effectués

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur des apports et nous nous sommes fait communiquer tous documents financiers (comptes annuels et liasses fiscales), contrats (bail), taxes foncières, statuts et k bis, calculs et justificatifs de nature à nous éclairer, afin :

- de vérifier la réalité et la propriété des actifs transférés,
- d'effectuer une approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble,
- de s'assurer, jusqu'à la date de ce rapport que les événements postérieurs à la date d'effet des apports n'étaient pas susceptibles de remettre en cause l'évaluation retenue.

Pour nous permettre d'apprécier la valeur des apports, nous avons notamment effectué les diligences spécifiques suivantes :

- Nous avons pris connaissance des éléments des projets de contrat d'apport et de la convention d'apport recueilli,
- Nous avons pris connaissance des éléments de compréhension de l'opération aux plans économique, juridique, fiscal et financier,
- Nous avons analysé les comptes annuels au 31 décembre 2013,
- Nous nous sommes assuré que les loyers encaissés n'ont pas diminués de manière significative sur 2014,
- Nous avons analysé la valeur des apports par une approche de rentabilité des loyers et par une approche de la vérification de l'actif net corrigé.

2.2 Contrôle de la valeur attribuée aux apports dans leur ensemble

- Actifs nets comptables corrigés sans réévaluation de l'immeuble depuis son acquisition

Compte tenu de l'activité, l'analyse au 31 décembre 2013 nous paraît appropriée.

. Capitaux propres (hors capital non versé) = 506 670 €

Réintégration des amortissements immobiliers = + 2 385 585 €

Soit un actif net corrigé de 2 892 255 € contre un apport global de 905 000 €.

- Analyse de la valeur de l'actif par rapport au loyer

L'ensemble des apports représente en moyenne 7 années de loyers. En matière immobilières et compte tenu de la typologie des locaux, nous pouvons évaluer les actifs de 8 à 12 ans de loyers. En prenant la valeur basse de 7 ans, l'actif brut au bilan n'est pas surévalué.

- Analyse de la valeur de l'actif par la rentabilité

L'ensemble des apports représente un taux de capitalisation du revenu brut de 13.7%, taux supérieur aux rendements actuels.

- Analyse des valeurs vénales (documentations spécifiques et méthodes comparatives)

L'ensemble des valeurs comparées sont au moins égales aux actifs bruts.

2.3 Commentaires

Les méthodes d'évaluation retenues et les calculs qui en découlent sur la base des hypothèses présentées apparaissent appropriés à l'opération qui vous est proposée.

A l'issu de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie susceptible d'affecter la valeur des apports, telle qu'elle vous est présentée.

Enfin, la convention d'apport ne stipule aucun avantage particulier. Nous n'en avons également pas relevé.

3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à neuf cent cinq mille euros (905 000 €) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominal des parts sociales à émettre en rémunération de cet apport.

Fait à Rillieux la Pape, le 8 décembre 2014.

A&A AUDIT CONSEIL COMPTABILITE
Représenté par Jean-Louis SUZON
Le Commissaire aux Apports
Membre de la Compagnie Régionale de Lyon

