

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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 PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 06764
Numéro SIREN : 841 171 598
Nom ou dénomination : AGUESSEAU CAPITAL

Ce dépôt a été enregistré le 08/12/2021 sous le numéro de dépôt 155945

AGUESSEAU CAPITAL

Société par actions simplifiée
au capital de 2 675 000 euros
Siège social : 11, bis rue d'Aguesseau 75008 Paris

R.C.S : PARIS 841 171 598

**Apport de 800 actions de la société SPI QUARTIER LATIN
au profit de la société AGUESSEAU CAPITAL**

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

AGUESSEAU CAPITAL
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
AU CAPITAL DE 2 675 000 EUROS
11, BIS RUE D'AGUESSEAU – 75008 PARIS
APPORT DE 800 ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ
SPI QUARTIER LATIN AU PROFIT
DE LA SOCIÉTÉ AGUESSEAU CAPITAL

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société **AGUESSEAU CAPITAL**, en date du 24 novembre 2021, concernant l'apport en nature devant être effectué par la société **GC HOLDING**, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce.

Il appartient à l'apporteur et associé de la société **AGUESSEAU CAPITAL**, concerné par cet apport d'arrêter la valeur des titres apportés, ce qui a été fait dans le projet de traité d'apport en nature qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert 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 bénéficiaire de l'apport et si des avantages particuliers sont stipulés, à les apprécier.

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

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances, pour l'exercice de notre mission.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. **PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**
2. **DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
3. **SYNTHESE ET POINTS CLES**
4. **CONCLUSION**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité d'apport (le « **Traité** »), peuvent se résumer comme suit :

1.1. Contexte général et objectifs de l'opération

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer s'inscrit dans le cadre d'une restructuration du capital de la Société **SPI QUARTIER LATIN**.

A cet effet, il est prévu l'apport de 800 actions de la société **SPI QUARTIER LATIN**, (les « **Actions** ») devant être effectué par la société **GC HOLDING** au profit de la société **AGUESSEAU CAPITAL** (l'« **Apport** »), objet du présent rapport.

1.2. Présentation des sociétés concernées et intérêts en présence

1.2.1. Société bénéficiaire

La Société **AGUESSEAU CAPITAL** est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 11, bis rue d'Aguesseau 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 841 171 598 RCS PARIS (la « **Bénéficiaire** »).

Son capital social s'élève à la somme de 2 675 000 euros divisé en 267 500 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement souscrites et libérées.

« La Société a pour objet directement ou indirectement :

- *Toutes prestations de services auprès des entreprises et des particuliers*
- *Toutes prestations de direction, d'administration, de gestion commerciale ou financière susceptibles de faciliter le développement de l'activité de la société et de toutes sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ;*
- *Toutes opérations commerciales, financières ou autres liées de manière directe ou indirecte à l'activité de conseil. ou à tout objet similaire ou connexe;*
- *La gestion de tous biens immobiliers et mobiliers, l'activité de promotion immobilière et de marchands de biens ;*
- *La prise d'intérêts ou de participations dans toutes sociétés et entreprises françaises ou étrangères quel qu'en soit l'objet et la gestion de ces participations et intérêts ;*
- *L'acquisition de tous biens corporels et incorporels afin d'en favoriser l'activité ;*
- *L'acquisition de tout bien immobilier en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, la mise à disposition, le cas échéant, lesdits immeubles aux associés ;*
- *tous placements en valeurs mobilières, la gestion de ceux-ci ;*
- *Toutes activités de marchands de biens, à savoir l'achat de biens immobiliers et de terrains destinés à l'habitation ou à des activités commerciales, artisanales ou libérales en vue de leur revente ainsi que toutes opérations de promotion immobilière;*
- *L'organisation de tout évènement public, privé ou associatif tels que, spectacles, concerts, fêtes, conventions, séminaires.*

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant lesdites activités ;
- La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet. »

1.2.2. Société dont les titres sont apportés SPI QUARTIER LATIN

La Société **SPI QUARTIER LATIN** est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 85 rue Monge 75005 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 815 085 517 RCS PARIS (la « Société »).

Son capital social s'élève à la somme de 10 000 euros divisé en 1 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement souscrites et libérées.

« La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- L'intermédiation en matière d'achat, de vente, de location de biens immobiliers pour le compte de tiers,
- Les services de conseil et d'évaluation en rapport avec l'achat, la vente et la location de biens immobiliers, pour le compte de tiers
- Les activités des agents fiduciaires en immobilier
- L'activité des experts immobiliers
- La vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location de biens immobiliers
- L'administration de biens immobiliers résidentiels pour le compte de tiers
- L'administration de biens immobiliers en mutipropriété pour le compte de tiers
- L'administration de biens immobiliers non résidentiels pour le compte de tiers
- L'activité des syndicats de copropriété
- Le recouvrement des loyers

Et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement, tant en France qu'à l'étranger. »

1.2.3. Personne morale apporteuse

L'Apport est réalisé par la société **GC HOLDING** (« l'Apporteur »), société à responsabilité limitée au capital de 240 000 euros dont le siège se situe au 11, bis rue d'Aguesseau 75008 Paris et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 883 201 089.

1.2.4. Liens entre les parties

A la date du présent rapport, Gaétan CHEBROU, gérant et associé unique de GC HOLDING, est également président et associé de SPI QUARTIER LATIN et président de AGUESSEAU CAPITAL. L'Apporteur est associé de la Société.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'Apport sont exposées, de façon détaillée, dans le Traité.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

La Bénéficiaire deviendra propriétaire des 800 Actions de la Société à compter de la réalisation des conditions suspensives ci-après mentionnées.

Les Actions seront apportées aux conditions et sous les garanties ordinaires de droit, en pleine propriété, libres de tout nantissement, privilège, promesse ou droit quelconque au profit de quiconque de nature à restreindre le droit de propriété et à l'exclusion de tout passif.

1.3.2. Conditions suspensives

Selon les termes du Traité, la présente opération d'apport ne deviendra définitive que sous réserve de la levée des conditions suspensives suivantes :

- La remise de notre rapport
- L'approbation des termes du Traité, de l'Apport, de la valeur des Titres Apportés, des modalités de rémunération de l'Apport ainsi que de l'émission des Actions Ordinaires en résultant, par les associés de la Bénéficiaire

Les conditions ci-dessus devront être réalisées au plus tard le 31 décembre 2021, ou à toute autre date décidée d'un commun accord entre les parties, à défaut la Convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part et d'autre.

1.3.3. Agrément

Conformément aux dispositions statutaires de la Société, l'agrément de l'Apport effectué par l'Apporteur devra être donné par l'associé de la Société.

1.3.4. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'Apport, évalué à la somme totale de 675 000 euros, il sera attribué à l'Apporteur 67 500 actions ordinaires d'une valeur unitaire de 10 euros.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les Actions ont été évaluées à la valeur réelle selon une approche d'actif net corrigé après revalorisation du fonds de commerce pour un montant global de 675 433 euros arrondis à 675 000, soit une valeur unitaire des actions de 843,75 euros.

1.4.2. Description de l'apport

Les Actions sont la propriété de l'Apporteur.

1.5. Aspects fiscaux de l'opération

L'Apport est effectué entre des sociétés qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés de droit français.

L'Apport est soumis au régime de faveur des fusions, résultat des dispositions des articles 210 A et suivants du Code général des impôts.

L'Apporteur calculera le montant des plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des actions émises en rémunération de l'Apport par référence à la valeur fiscale des titres apportés enregistrés dans ses comptes.

L'Apport ne donne pas lieu à des droits d'enregistrement, conformément aux dispositions du I de l'article 810 du Code général des impôts.

L'Apport n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions du e, du 1° de l'article 261 C du Code général des impôts.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur de l'Apport retenue. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

Nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus avec les représentants et les conseils des personnes concernées par la présente opération tant pour appréhender le contexte de l'opération proposée que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- Nous avons examiné le Traité ;
- Nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- Nous avons contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Nous avons examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

- Nous avons pris connaissance des comptes annuels au 31 décembre 2020 et du résultat de la situation intermédiaire de la Société au 30 septembre 2021 ;

- Enfin, nous avons demandé aux dirigeants de la Société de nous confirmer l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération, ainsi que l'absence d'évènements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous avons rédigé le présent rapport, destiné exclusivement à informer les associés de la Bénéficiaire de la nature de l'Apport, de la méthode d'évaluation retenue et de notre appréciation en qualité de commissaire aux apports. Nos travaux ont été strictement adaptés à cette finalité et notre conclusion ne peut donc pas être utilisée dans un autre contexte ou dans le cadre d'une autre opération

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation mise en œuvre par les parties et leurs conseils et de sa conformité à la réglementation comptable

La valorisation de la Société a été menée selon la méthode présentée au § 1.4.1.

Sur la base de cette méthode, la valeur retenue pour 80% des actions de la Société, soit 800 actions sur les 1 000 existantes, est de 675 000 euros, soit une valeur unitaire des Actions de 843,75 euros.

La méthode de valorisation, dans le respect du droit comptable n'appelle aucune remarque de notre part.

2.3. Réalité des apports

Nous nous sommes assurés que les Actions étaient libres de tout nantissement, privilège, promesse ou droit quelconque au profit de quiconque de nature à restreindre le droit de propriété.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport.

Pour apprécier directement la valeur globale de l'Apport, nous nous sommes référés à la valeur réelle de la Société déterminée dans le cadre de la rémunération des apports, soit un montant de 675 000 euros. La valeur unitaire de chaque action apportée est ainsi de 843,75 euros.

Nous avons apprécié la valeur globale de l'Apport en mettant en œuvre une approche multicritère d'évaluation des actions apportées. Nos principaux travaux ont consisté à :

- Comprendre et analyser les travaux de valorisation effectués par la Société et ses conseils
- Mettre en œuvre nos propres méthodes de valorisation

Aux termes de nos différentes analyses, nous constatons que la valeur globale des apports issue de nos travaux est au moins égale à la valeur retenue pour le présent Apport.

En outre, nous estimons que la valeur retenue des titres apportés constitue une référence pertinente pour notre analyse de la valeur globale, puisqu'elle engage un associé actuel de la Société – personne connaissant parfaitement le marché dans lequel la Société évolue.

2.5. Appréciation des avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'a été porté à notre connaissance et nous n'avons relevé aucun avantage particulier au cours de nos travaux.

3. SYNTHÈSE ET POINTS CLÉS

Les diligences que nous avons mises en œuvre ont été principalement destinées à nous assurer que la valeur des Actions de la Société déterminée dans le Traité n'était pas surévaluée.

La valeur de la Société a été déterminée en fonction d'une approche de d'actif net corrigé après réévaluation du fonds de commerce.

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale de l'Apport retenue et s'élevant à 675 000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital envisagée de la Bénéficiaire.

Nous n'avons eu connaissance d'aucun avantage particulier consenti au profit de personnes, associées ou non, à l'occasion de cette opération.

Levallois-Perret, le 7 décembre 2021

Le Commissaire aux apports

GESTIONPHI-AUDIT
Représenté par Olivier JEAN

