

RCS : GRASSE
Code greffe : 0603

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 GRASSE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 00235
Numéro SIREN : 882 490 410
Nom ou dénomination : HFFC

Ce dépôt a été enregistré le 31/07/2020 sous le numéro de dépôt A2020/002491

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
..... **DE GRASSE**

A2020/002491

Dénomination : HFFC
Adresse : 535 Route des Lucioles Les Aqueducs, Sophia Antipolis 06560 VALBONNE
N° de gestion : 2020B00235
N° d'identification : 882490410
N° de dépôt : A2020/002491
Date du dépôt : 31/07/2020
Pièce : Rapport du commissaire aux apports du 29/07/2020 RAAP



303702



303702

Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

HFFC

Société par actions simplifiée

Capital Social : 10.000 euros

Siège social : 535, route des Lucioles – Les Aqueducs – 06560 Valbonne
Sophia Antipolis

RCS de Grasse : 882 490 410

Apport de titres de la société FFC au profit de la société HFFC

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de titres de la société FFC au profit de la société HFFC

Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée en date du 20 juillet 2020 par décisions de l'Associé Unique de la société HFFC (société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Grasse sous le numéro 882 490 410, la Société), concernant l'apport de titres de la société FFC au profit de la Société, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport signé en date du 20 juillet 2020 (le *Traité*).

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la Société. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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, et d'autre part à apprécier les avantages particuliers stipulés. Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous précise que les termes débutant par une majuscule non définis dans le présent rapport doivent avoir le sens qu'il leur est donné dans le Traité.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

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

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

L'opération soumise à l'approbation de l'Associé Unique de la Société porte sur l'apport de 100.000 actions composant le capital de la société FFC, par Monsieur Christophe Courtin, Madame Aurélie Courtin, Monsieur Paul Courtin et Monsieur Gabriel Courtin, au profit de la Société.

1. Objectifs de l'opération

Ma mission s'inscrit dans le cadre d'un projet de restructuration des participations détenues par les Apporteurs.

2. Sociétés participant à l'opération

FFC, société dont les titres sont apportés

La société FFC est une société par actions simplifiée au capital social de 100.000 euros divisé en 100.000 actions ordinaires toutes d'un euro de valeur nominale chacune et intégralement libérées, dont le siège social est situé 535, route des Lucioles – Les Acqueducs – 06560 Valbonne Sophia Antipolis. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le numéro 831 643 481 (**FFC**).

FFC détient des participations dans des sociétés spécialisées dans la promotion immobilière de bureaux et locaux commerciaux.

HFFC, société bénéficiaire des apports

La société HFFC est une société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, divisé en 100.000 actions de 0,10 euro de valeur nominale toutes intégralement libérées, dont le siège social est situé 535, route des Lucioles – Les Acqueducs – 06560 Valbonne Sophia Antipolis. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le numéro 882 490 410.

Apporteurs personnes physiques

MONSIEUR CHRISTOPHE COURTIN, de nationalité française, né le 6 mars 1979 à Fontenay-aux-Roses (92260), marié sous le régime de la séparation de biens avec constitution de société d'acquêts, demeurant 55 avenue du Roi Albert 1er - 06400 Cannes,

MADAME AURELIE COURTIN, de nationalité française, née le 15 décembre 1980 à Paris (75020), marié sous le régime de la séparation de biens avec constitution de société d'acquêts, demeurant 55 rue Roi Albert 1er, le Semiramis – 06400 Cannes,

MONSIEUR PAUL COURTIN, de nationalité française, né le 17 décembre 2009 à Cagnes-sur-Mer (06800), demeurant 55 rue Roi Albert 1er, le Semiramis – 06400 Cannes, enfant mineur représenté par Monsieur Christophe Courtin et Madame Aurélie Courtin, titulaires de l'autorité parentale et à ce titre administrateurs légaux du patrimoine du soussigné,

MONSIEUR GABRIEL COURTIN, de nationalité française, né le 25 juillet 2011 à Cagnes-sur-Mer (06800), demeurant 55 rue Roi Albert 1er, le Semiramis – 06400 Cannes, enfant mineur représenté par Monsieur Christophe Courtin et Madame Aurélie Courtin, titulaires de l'autorité parentale et à ce titre administrateurs légaux du patrimoine du soussigné,

Ci-après ensemble (les « **Apporteurs** »)

3. Description et évaluation de l'apport

Description de l'apport

Aux termes du Traité, les Apporteurs sont convenus d'apporter à la Société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, la pleine et entière propriété de 100.000 actions ordinaires FFC, ce qui est accepté par la Société sous réserve de la réalisation de la condition suspensive mentionnée ci-après.

Monsieur Christophe Courtin apporte 80.000 actions FFC, Madame Aurélie Courtin apporte 10.000 actions FFC, Monsieur Paul Courtin apporte 5.000 actions FFC et Monsieur Gabriel Courtin apporte 5.000 actions FFC, le tout représentant 100% du capital et des droits de vote de cette dernière.

Evaluation de l'apport

La valeur des apports a été arrêtée dans le Traité.

Les Parties conviennent que l'Apport sera réalisé sur la base d'une valorisation d'environ 148,68 euros (valeur arrondie à 149 euros) par action ordinaire FFC apportée soit une valorisation de 14.868.329 euros pour les 100.000 actions ordinaires FFC.

4. Rémunération de l'apport

En rémunération des Apports consentis par les Apporteurs (sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive), le Bénéficiaire émettra à leur profit, à la Date de Réalisation, un nombre total de 14.868.000 actions ordinaires de 0,10 euro de valeur nominale.

La différence entre la valeur des apports et l'augmentation de capital de 1.486.800 euros, soit la somme de 13.381.529 euros constituera une prime d'apport qui sera portée à un compte « Prime d'apport » sur lequel porteront les droits des associés du Bénéficiaire.

5. Charges et conditions de l'opération

Jouissance

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires et seront entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire. Elles porteront jouissance courante et donneront droit à dividende au titre de l'exercice en cours à la Date de Réalisation et seront émises immédiatement au bénéfice des Apporteurs par inscription sur le compte ouvert à leur nom dans le registre des mouvements de titres et les comptes d'actionnaires du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire aura la propriété des Actions Apportées à compter de la Date de Réalisation des Apports. À compter de cette date, le Bénéficiaire sera seul habilité, aux lieu et place des Apporteurs, à effectuer toutes opérations relatives à la propriété des Actions Apportées ou en résultant, sauf à requérir en cas de besoin l'assistance des Apporteurs, qui devra la fournir sans délai et sans frais.

Condition suspensive

La réalisation des Apports est soumise à la condition suspensive suivante (la « *Condition Suspensive* ») :

l'approbation par l'associé unique du Bénéficiaire des Apports et de l'augmentation de capital y afférente telle qu'elle est stipulée au Traité.

La réalisation de la Condition Suspensive visée ci-dessus sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes de l'acte sous seing privé constatant les décisions de l'associé unique du Bénéficiaire approuvant les Apports et de l'augmentation de capital y afférente.

Régime fiscal

Les Parties déclarent que les Apports constituent des apports à titre pur et simple uniquement rémunérés par la remise aux Apporteurs d'actions nouvellement émises par le Bénéficiaire. Ils seront enregistrés gratuitement conformément aux dispositions de l'article 817 du Code général des impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée à la diligence du Bénéficiaire.

Chaque Partie conservera à sa charge les honoraires, frais et commissions de ses propres conseils et mandataires.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des actions apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Traité;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés du Bénéficiaire sur la valeur des Apports. 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. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les conseils de la société FFC, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des actions apportées ;
- Obtention des comptes annuels de la société FFC pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- Obtention des travaux de valorisation réalisés par un expert indépendant sur la société FFC et ses participations ;
- Obtention des comptes annuels des sociétés SCI Arcades et SCI Centriumsa pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Obtention du Traité ;

- Obtention des lettres d'offres signées portant sur l'acquisition des différents projets immobiliers du groupe ;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ;
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'apport ; et
- Obtention d'une lettre d'affirmation.

2. Appréciation de la valeur de l'apport

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

Les apports sont réalisés par les apporteurs personnes physiques et par conséquent n'entrent pas dans le champ d'application du règlement ANC N° 2017-01 sur les fusions et opérations assimilées, et doivent être réalisés à la valeur réelle.

Ainsi je n'ai pas d'observations sur le choix de la valeur vénale.

2.1 Approche retenue par les parties

Les parties à l'opération ont arrêté la valeur de l'apport des 100.000 actions ordinaires FFC pour une valorisation totale d'environ 14.868.329 euros.

Cette valorisation a été établie d'un commun accord entre les parties à l'opération sur la base des travaux de valorisation réalisés par un cabinet expert indépendant.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Dans le but de corroborer la valorisation retenue j'ai mis en place une méthode de valorisation alternative pour la valorisation de FFC. La société ayant une activité de holding la méthode de valorisation appropriée est celle de l'actif net réévalué, à savoir la valorisation à la valeur économique des participations détenues.

La principale participation est SCI Centriumsa. Afin de valoriser cette dernière j'ai mis en place deux méthodes alternatives :

Méthodes des transactions comparables

Je me suis fondé sur les transactions de gré à gré récentes intervenues sur le secteur de l'immobilier de bureaux dans la région de Sophia-Antipolis à partir des

informations publiques communiquées par des médias spécialisés. J'en ai ainsi déduit un prix moyen au mètre carré applicable à la surface totale du projet porté par la SCI Centriumsa.

Méthode de la rentabilité locative

Sur le plan théorique cette méthode permet de déterminer la valeur d'un bien sur la base d'un rendement locatif (le loyer) qui serait perçu à l'infini.

Réalité des apports

Je me suis assuré de la détention et de la libre disposition des actions FFC devant être apportées.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à environ 14.868.329 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions ordinaires à émettre par le Bénéficiaire, augmentée de prime d'apport.

Paris, le 29 juillet 2020

Le Commissaire aux apports

Stéphane Dahan

