RCS : BORDEAUX
Code greffe : 3302

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 BORDEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 02565
Numéro SIREN : 533 471 058
Nom ou dénomination : GROUPE NOE

Ce dépôt a été enregistré le 07/12/2021 sous le numéro de dépôt 32285

GROUPE NOE

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 30 000 €
Siège social : 168 rue Saint-François Xavier
33 170 GRADIGNAN
R.C.S : 533 471 058 RCS BORDEAUX

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

AJC AUDIT
48 bis rue Jean de la Fontaine – 33 200 BORDEAUX – TÉLÉPHONE : +33 (5) 47 29 74 65
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIEE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHEE A LA CRCC GRANDE AQUITAINE
CAPITAL DE 7622 euros – SIRET 410 417 729 00036 – APE 6920Z

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Monsieur,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la SASU GROUPE NOE en date du 25 octobre 2021, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur LAMERIA dans le cadre de la réorganisation du Groupe NOE et de son augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-147, alinéa 1er du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets de convention d'apport en nature, signés par la personne physique apporteuse concernée le 1er décembre 2021. 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 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 des apports.

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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Monsieur LAMERIA envisage, dans le cadre de présentes opérations d'apport, d'apporter des participations détenues personnellement à une holding existante, la société GROUPE NOE, dont il est l'unique associé. A terme, cette holding sera la société tête de groupe d'un ensemble de structures dont le capital était jusqu'ici détenu personnellement par Monsieur LAMERIA. Les apports se traduiront par une augmentation du capital de la société bénéficiaire desdits apports.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. Personne physique apporteuse

La société SASU GROUPE NOE va bénéficier de l'apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenus en pleine propriété à 67% et de l'apport des titres de la SCI ALYIA détenus à 40.67% en pleine propriété et à 59.33% en usufruit, par :

- *Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN*

1.2.2. Société bénéficiaire la SASU GROUPE NOE

La société GROUPE NOE est actuellement une société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30 000€ ayant son siège social 168 rue Saint-François Xavier 33 170 GRADIGNAN.

Son capital, composé de 300 actions de 100€, est détenu par :

- *Monsieur LAMERIA : 300 actions.*

La société GROUPE NOE détient en pleine propriété 50 actions de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT.

1.2.3. Société A dont les titres sont apportés

La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 15 000€, dont le siège social est sis 168 rue Saint-François Xavier 33 170 GRADIGNAN.

Son capital, composé de 150 actions de 100€ est détenu par :

- *Monsieur LAMERIA : 100 actions ;*
- *SASU GROUPE NOE : 50 actions.*

La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT a une activité d'achat et de vente de biens immobiliers, immeubles résidentiels et maison d'habitation, immeuble non résidentiel y compris les terrains, les salles d'exposition, les installations d'entreposage en libre-service, les galeries et le centres commerciaux terres et terrains.

La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détient en nue-propriété 1 068 parts de la SCI ALYIA.

1.2.4. Société B dont les titres sont apportés

La SCI ALYIA est une société civile immobilière au capital social de 28 934,73€, dont le siège social est sis 9 avenue de la Libération 33 360 LATRESNE.

Son capital, composé de 1 898 parts, est détenu par :

- *Monsieur LAMERIA : 830 parts ;*
- *Monsieur LAMERIA : 1 068 parts (en usufruit) ;*
- *SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : 1 068 parts (en nue-propriété)*

La SCI ALYIA détient un immeuble et des titres de participations dans différentes SCI.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques des apports

Les apports seront réalisés avec effet au plus tard le 31 décembre 2021 pour la SASU GROUPE NOE.

Ils sont effectués sous le régime juridique d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les opérations d'apports des Titres peuvent bénéficier du régime de report d'imposition des plus-values attachées auxdits Titres, en raison du contrôle de la Société bénéficiaire au moment de l'apport par l'apporteur (article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts).

1.3.2. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, l'apporteur bénéficiera du report d'imposition des plus-values dégagées à la suite de l'échange des titres respectifs de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la société SCI ALYIA contre des titres émis de la société SASU GROUPE NOE émis en rémunération des apports.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.3 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération des apports est subordonnée l'établissement de ce rapport, ainsi qu'à l'approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la SASU GROUPE NOE, avant le 31 décembre 2021.

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur LAMERIA, 20 actions de la SASU GROUPE NOE en contrepartie de son apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, et 156 actions de de la SASU GROUPE NOE en contrepartie de son apport des titres de la SCI ALYIA, toutes d'une valeur de 100€ de valeur nominale chacune. Ces apports se traduiront par une augmentation de capital de la SASU GROUOPE NOE de 17 600€, lequel capital sera porté de 30 000€ à 47 600€.

La prime d'apport sera de 274 100€ au titre de la rémunération de l'apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de 2 097 726€ au titre de la rémunération de l'apport des titres de la SCI ALYIA.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports.

1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Règlementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

- *Apports des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT*

Les titres de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la SASU GROUPE NOE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 276 100€. Ainsi seront apportés par Monsieur LAMERIA :

- 100 actions de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT pour une valeur de 276 100€, soit 2 761€ de valorisation pour la pleine propriété d'une action;

- *Apports des titres de la SCI ALYIA*

Les titres de la société SCI ALYIA, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la SASU GROUPE NOE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 2 113 326€. Ainsi seront apportés par Monsieur LAMERIA :

- *830 parts en pleine propriété de la SCI ALYIA pour une valeur de 1 192 710€, soit 1 437€ de valorisation pour la pleine propriété d'une part ;*
- *1 068 parts en usufruit de ma SCI ALYIA pour une valeur de 920 616€, soit 862€ de valorisation pour l'usufruit d'une part ; cette valorisation de l'usufruit a été arrêtée en fonction de l'âge de Monsieur LAMERIA, usufruitier des parts, et en application du barème fixé par l'article 669 du Code général des impôts : 862€ = 1 437€ X 60%*
    - *La valeur globale de l'apport des parts de la SCI ALYIA s'élève ainsi à 2 113 326€.*

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la SASU GROUPE NOE sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- *rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;*
- *vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;*
- *consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;*
- *vérifié que les états financiers de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA ont été établis il y a moins de 6 mois, soit le 30 juin 2021*
- *pris connaissance de l'activité de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA regard de la situation comptable au 30 juin 2021. ;*
- *examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;*

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de M. LAMERIA, dirigeant de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 30 juin 2021, ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE LEUR CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique, M. LAMERIA.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions respectives de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. REALITE DES APPORTS

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés que Monsieur LAMERIA était bien titulaire des droits réels sur les titres AB-HOME INVESTISSEMEN et SCI ALYIA apportés, dans le cadre des présents apports.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant 67% du capital de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenues en pleine propriété, et concernant la SCI ALYIA, l'apport porte sur 40.67% des parts détenues en pleine propriété et sur 59.33% des parts détenues en usufruit.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur le patrimoine de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et la SCI ALYIA.

2.4.4. Valorisation de la société SCI ALYIA

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation monocritère.

a) *Méthodes d'évaluation écartées*

Dividendes : Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables :
Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SCI ALYIA.

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie :
Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.

b) <u>Méthodes d'évaluation retenues</u>

Actif net réévalué sur les comptes au 30.06.2021 :
SCI ALYIA, société civile immobilière, détient un immeuble et 3 sociétés en participations :

- *SCI NOE & ALYIA : la société n'a pas d'activité, absence de plus-value latente*
- *SCI TTML : la société n'a pas d'activité, absence de plus-value latente*
- *SCI HOLDING ALNA : ces titres ont été apportés le 10 mars 2021 à la SCI, absence de plus-value latente.*

Les société n'est détentrice, en dehors de son immeuble d'aucun actif susceptible d'être réévalué.
Dans ce cadre, nous avons tenu compte pour la SCI ALYIA de la réévaluation de son immeuble :

- *Capitaux propres au 30 juin 2021 : 1 656 630€*
- *Valeur nette comptable des immobilisations corporelles correspondant à l'immeuble : 1 495 579€*
- *Rapport d'évaluation de Madame Anne DOULEAU, Expert immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, du 7 octobre 2021 : valeur du bien à 2 567 000€, déterminée par la méthode par capitalisation (taux retenu de 6% et 6.5%)*
- *Plus-value latente de : 2 567 000€ - 1 495 579€ = 1 071 421€.*

  - *Valeur patrimoniale de la SCI ALYIA : 1 656 630 + 1 071 421€ = 2 728 051€*
  - *Valeur d'une part ordinaire, en pleine propriété : 2 728 051 / 1 898 = 1 437,33€*
  - *Valeur d'une part en usufruit : 1 437,33€*60% = 862,40€ (l'usufruitier, M LAMERIA, est né le 25/09/1977 : la valeur de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème fiscale, le taux à retenir est donc de 60% selon l'Article 669 du Code général des impôts)*

2.4.5. Valorisation de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation monocritère.

c) *Méthodes d'évaluation écartées*

Dividendes :
Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables :
Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT.

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie :
Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.
En l'absence de plan, nous ne pouvons retenir cette méthode.

d) *Méthodes d'évaluation retenues*

Actif net réévalué sur les comptes au 30.06.2021 :
SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée, détient une participation dans :

- *SCI ALYIA : détention de 1 068 en nue-propriété sur les 1 898 parts composant le capital social, la société a été évaluée précédemment à 2 728 051€ au 30/06/2021*

Les société n'est détentrice, mis à part ces titres de la SCI ALYIA d'aucun autre actif susceptible d'être réévalué.

Dans ce cadre, nous avons tenu compte pour la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, de la réévaluation des titres SCI ALYIA :

- *Capitaux propres au 30 juin 2021 : -46 747€*
- *Valeur nette comptable des titres SCI ALYIA : 153 255€ pour 1 068 en nue-propriété pour*
- *Evaluation de la société SCI ALYIA au 30/06/2021 : à 2 728 051€ au 30/06/2021*
  - *Valeur d'une part : 2 728 051 / 1 898 parts : 1 437€*
  - *Valeur d'une part en nue-propriété : 1 437*40% = 575€, la nue-propriété est évaluée à 40% puisque l'usufruit est évalué à 60% (l'usufruitier, M*

LAMERIA, est né le 25/09/1977 : la valeur de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème fiscale, le taux à retenir est donc de 60% selon l'Article 669 du Code général des impôts)

- *Valeur la société SCI ALYIA au 30/06/2021 dans les comptes de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : 1068*575 = 614 100€*
- *Plus-value latente sur la société SCI ALYIA au 30/06/2021 : 614 100€ - 153 255€ soit 460 845€.*

  - *Valeur patrimoniale de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : -46 747 + 460 845€ = 414 098€ arrondi à 414 100€*
  - *Valeur d'une part ordinaire, en pleine propriété : 414 100 / 150 = 2 761€*

Synthèse des valorisations :
Les valorisations s'appuient sur une approche pragmatique de l'actif net réévaluée. La seule réévaluation d'immeuble a été mise en œuvre sur la SCI ALYIA avec pour source le rapport d'un expert immobilier.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élève respectivement :

- *à 2 113 326€ pour l'apport des titres de la SCI ALYIA détenus en pleine propriété et en usufruit*
- *à 276 100€ pour l'apport de titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenus en pleine propriété*

La valeur des apports n'est pas surévaluée et, en conséquence les actifs nets apportés sont au moins égaux au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire desdits apports qui en résultent.

Fait à Bordeaux, le 06 décembre 2021,

Le Commissaire aux apports

AJC AUDIT

Vincent PAVLOVSKY