



RCS : LA ROCHE SUR YON

Code greffe : 8501

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 LA ROCHE SUR YON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 B 00483

Numéro SIREN : 484 577 911

Nom ou dénomination : M.G.I.C.2

Ce dépôt a été enregistré le 20/04/2015 sous le numéro de dépôt 2710



11° 2710 du 20.04.2015

CABINET P. CASTAGNET

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE
INSCRITE AU TABLEAU
DE L'ORDRE A PARIS

SOCIÉTÉ DE COMMISSAIRES AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES A LA SOCIETE M G I C 2

M G I C 2

**Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 10 000 €
Siège social : 49, rue de la Fosse à la Cane
85350 – L'ILE D'YEU**

RCS LA ROCHE SUR YON B 484 577 911

INTRODUCTION

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 22 janvier 2015, dans le cadre de l'apport d'actions de la Société par Actions Simplifiée PIERRE ETOILE à la société MGIC2, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article 225-147 du Code de Commerce.

La description de l'apport figure dans le projet de contrat d'apport signé par l'apporteur et la société MGIC2 bénéficiaire, représentée par Monsieur Marc GEDOUX, son Gérant.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences sont 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

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

1. Présentation de l'opération d'apport,
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport,
3. Conclusion.

I/ PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Monsieur Marc GEDOUX associé unique de la société MGIC2, Société à Responsabilité Limitée, de droit français au capital de 10 000 euros, envisage de faire apport des 515 actions qu'il détient dans la société PIERRE ETOILE, Société par Actions Simplifiée à la société MGIC2.

Sociétés concernées :

MGIC2 société bénéficiaire de l'apport

MGIC2, est une Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est situé 49, rue de la Fosse à la Cane - 85350 L'ILE D'YEU et dont le numéro d'identification au registre du commerce et des sociétés est le 484 577 911 RCS LA ROCHE SUR YON.

Le capital social est de 10 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 100 euros chacune, propriété en totalité de Monsieur Marc GEDOUX.

PIERRE ETOILE, société dont les actions sont apportées

PIERRE ETOILE est une Société par Actions Simplifiée qui a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- La promotion immobilière,
- Les prestations de service de promotion construction y compris gestion et commercialisation,
- Le conseil en organisation et gestion,
- L'ingénierie technique et financière,
- La prise de participation dans le capital de Société immobilière (Société Civile de Construction Vente, Société en Nom Collectif, ...),
- Les investissements immobiliers,
- Les opérations de marchand de biens,
- Les prises de participations,
- Et plus généralement toutes activités

PIERRE ETOILE est une Société par Actions Simplifiée dont le siège social est situé 77, rue Marcel Dassault - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et dont le numéro d'identification au registre du commerce et des sociétés est 398 540 740 RCS NANTERRE.

Le capital de la société s'élève à 200 000 euros, divisés en 1 000 actions d'une valeur nominale de 200 euros chacune et réparti comme suit :

Actionnaires	Nb actions	%	Montant
Marc GEDOUX	515	51.50%	103 000
VAL DE France IMMO	50	5.00%	10 000
ARENICE DEVELOPPEMENTS	435	43.50%	87 000

Liens entre les sociétés :

A la date de signature du contrat d'apport, aucune des deux sociétés ne détient des participations dans l'autre.

Dirigeant commun :

Monsieur Marc GEDOUX, Président de la SAS PIERRE ETOILE, est également Gérant associé unique de la SARL M.G.I.C.2.

2. ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX-CONDITIONS SUSPENSIVES

La date de réalisation définitive de l'opération d'apport est fixée le jour même de l'assemblée générale de la société M.G.I.C.2 approuvant l'apport des actions de la société PIERRE ETOILE.

La réalisation définitive de l'opération est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation par la société M.G.I.C.2 de l'apport des titres de la société PIERRE ETOILE consenti par Monsieur Marc GEDOUX, de son évaluation et de l'augmentation du capital corrélative en vue de rémunérer l'apport susvisé.

Il est expressément convenu que la réalisation définitive desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2015, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Sur le plan fiscal, l'opération est placée sous le régime défini aux articles 150-0B et 150-0Bter du Code Général des Impôts.

3. DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DE L'APPORT

3.1 Evaluation de l'apport :

Selon les termes du projet du contrat d'apport en nature des actions, l'apport de 515 actions d'une valeur nominale de 200 euros, est valorisé à la somme globale de 4 180 000 euros, soit 8 116.50 euros par action apportée. L'apport est évalué à sa valeur réelle.

3.2 Méthode d'évaluation retenue :

Les actions ont été valorisées selon la méthode décrite dans le pacte d'actionnaires de la société PIERRE ETOILE signé en date du 4 décembre 2012. Ainsi, la valeur de la société est déterminée sur la base de l'actif net au 31 juillet 2014 majoré de la capitalisation des résultats futurs, après impôt sur les bénéfices, résultant des opérations en cours.

Le résultat futur est calculé par opération en cours et il représente la marge dégagée d'après le bilan prévisionnel de chaque opération pondéré par :

- Un coefficient correcteur fonction du taux de commercialisation de l'opération : chiffre d'affaires TTC des ventes notariées hors dation/chiffre d'affaires total TTC hors dation du bilan,
- Un coefficient correcteur fonction de l'avancement technique de l'opération : nombre de mois écoulés depuis l'acquisition du terrain/ nombre de mois prévisionnels de la DROC à la date de livraison de l'opération,
- Un abattement de 15% l'an entre la date de la cession des actions et la date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

3.3 Rémunération de l'apport :

Actions d'apport

En rémunération des 515 actions apportées, Monsieur Marc GEDOUX recevra 41 800 parts sociales de 100 euros chacune.

Origine de la propriété

L'apporteur Monsieur Marc GEDOUX est propriétaire des actions faisant l'objet du présent apport pour les avoir souscrites à la constitution, ou souscrites et/ou acquises au cours de la vie sociale de la société PIERRE ETOILE.

Propriété et jouissance

La société M.G.I.C.2 sera propriétaire des actions à compter du jour ou aura été prise la décision de réalisation définitive de l'apport et de la libération de son capital par remise de parts sociales attribuées à l'apporteur en contre partie de son apport.

L'apporteur certifie que les actions apportées n'ont pas fait l'objet d'un transfert en garantie et qu'elles ne sont gagées en aucune manière au profit des tiers et qu'il a la libre disposition des actions apportées par lui.

Il est par ailleurs indiqué que l'ensemble des procédures prévues dans le pacte d'Associés liant les associés de la société PIERRE ETOILE a été respecté.

II/ DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la réalité des éléments apportés et la valeur attribuée à ces apports.

1. DILIGENCES ACCOMPLIES

Nous avons mis en œuvre des travaux pour :

- Vérifier la réalité de l'apport ;
- Contrôler la valeur attribuée à l'apport ;
- Nous assurer de l'absence de faits susceptibles de remettre en cause l'évaluation de l'apport.

A cet effet :

- Nous avons eu connaissance du projet de contrat d'apport qui sera soumis à votre approbation à l'assemblée générale.
- Nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération envisagée et ses conseils pour appréhender son contexte et ses modalités économique, comptable, juridique et fiscale.
- Nous avons eu communication des statuts de la société PIERRE ETOILE et des statuts de la société M.G.I.C.2.
- Nous avons eu communication des comptes annuels de la société PIERRE ETOILE au 31 juillet 2014 (affichant un résultat net de 1 772 609 euros et des capitaux propres positifs de 6 636 472 euros).
- Afin de nous assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiquées, nous avons obtenu le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 juillet 2014. Les comptes ont fait l'objet d'une certification sans réserve.
- Nous avons eu connaissance du dossier de travail du Commissaire aux comptes relatif à l'exercice clos le 31 juillet 2014.
- Nous avons eu communication du bilan financier prévisionnel de chaque opération en cours, mis à jour, en février 2015.
- Nous nous sommes assurés qu'aucun événement postérieur, entre la date du 31 juillet 2014 et la date d'émission de notre rapport, de nature à modifier la valeur des apports, ne s'est produit et obtenu à ce titre une lettre d'affirmation du dirigeant.

2. REALITE DES APPORTS :

Nous nous sommes assurés de la cohérence des informations concernant la propriété des titres apportés.

3. VALEUR DES APPORTS

Nous avons procédé à la validation de l'évaluation de la société PIERRE ETOILE retenue en nous référant à la méthode décrite dans le pacte d'actionnaires signé en date du 4 décembre 2012.

- Sur la base de la méthode retenue :

Les 515 actions objet du présent apport sont évaluées à 4 180 000 euros soit une valeur globale de la société PIERRE ETOILE de 8 124 540 euros.

Cette méthode prend en considération la valeur patrimoniale de la société sur la base des capitaux propres au 31 juillet 2014 et les résultats futurs de 5 opérations de promotions mobilières en cours de réalisation.

Au final la valorisation de 4 180 000 euros est calculée comme suit :

Actif net de la société PIERRE ETOILE au 31/07/2014	6 636 471 €
(Selon bilan certifié par le commissaire aux comptes)	
Capitalisation des résultats futurs au 31/12/2014	2 230 989 €
Impact de l'impôt sur les sociétés	-742 919 €
Valeur de 100% des 1 000 actions composant le capital de PIERRE ETOILE	8 124 540 €
Soit valeur des 515 actions objet du présent apport	4 184 138 €
Valeur ramenée à :	4 184 000 €

Les résultats futurs concernent 5 opérations en cours. Chaque opération est portée par une SCI dans laquelle PIERRE ETOILE est associée.

Le détail des résultats futurs est le suivant :

Nature des opérations	% de détention de PIERRE ETOILE dans la SCI	Part de PIERRE ETOILE dans les résultats futurs avant pondération	Part de PIERRE ETOILE dans les résultats futurs après pondération
BAGNEUX (SCI Bagneux Terra Natura)	95,0%	889 200	793 286
NOISY RICHARDETS Tr2 (SCI Mederic Gabriel)	74,0%	629 740	252 787
NOISY Avant-Scène (SCI Noisy Terra Nova)	75,0%	1 308 750	652 359
SAINT OUEN (SCI St Ouen Terra Natura)	64,5%	746 265	499 777
SCEAUX (SCI 7 Clos Saint Marcel)	41,0%	380 480	32 780
		3 954 435	2 230 989

Les % de détention expriment la détention directe de PIERRE ETOILE à l'exception de la participation dans la SCI 7 clos Saint Marcel. Le taux de détention de 41% représente la participation directe de PIERRE ETOILE pour 30% et 11% résultant de la participation indirecte de 20% détenue par la SAS PIERRE ETOILE PARTICIPATION, Société dans laquelle PIERRE ETOILE détient 20%.

Les résultats futurs découlent des calculs arrêtés au 31 décembre 2014. Nous avons comparé ces résultats aux budgets mis à jour au 13 février 2015. Les écarts constatés conduisent à une amélioration des résultats futurs.

La méthode de calcul du résultat futur est identique à l'ensemble des opérations en cours. Elle est spécifique à l'activité de promotion immobilière. Ce résultat représente le bilan financier prévisionnel d'une opération en VEFA.

Compte tenu des différentes réfections appliquées et de l'abattement de 15%, les résultats futurs intégrés dans la valeur d'apport, représentent au final 56% de la totalité de la marge prévisionnelle revenant à la Société PIERRE ETOILE.

La valeur des actions apportées a été évaluée de gré à gré entre les parties sur la base de la méthode d'évaluation figée dans le pacte d'actionnaires de la SAS PIERRE ETOILE.

Ainsi la valorisation retenue de manière conventionnelle par les parties n'appelle pas de commentaire particulier.

III/ CONCLUSION

Sur la base des travaux mis en œuvre, nous sommes en mesure de conclure que la valeur des apports, correspondant à 515 actions de la société PIERRE ETOILE et retenue pour 4 184 000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Paris, le 9 avril 2015

LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Jérôme RENAULDON

