

RCS : AMIENS
Code greffe : 8002

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 AMIENS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 B 00542
Numéro SIREN : 752 801 076
Nom ou dénomination : NOVALYS

Ce dépôt a été enregistré le 10/09/2019 sous le numéro de dépôt A2019/003965

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
..... **AMIENS**

Dénomination : NOVALYS
Adresse : 32 allée de la Pépinière BÂTIMENT CATALPA 80480
Dury -FRANCE-

n° de gestion : 2012B00542
n° d'identification : 752 801 076

n° de dépôt : A2019/003965
Date du dépôt : 10/09/2019

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
04/09/2019



403400

403400

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE **AMIENS**

NOVALYS
32 Allée de la Pépinière
BÂTIMENT CATALPA
80480 DURY

Nos références : n° de dépôt : **A2019/003965**
n° de gestion : **2012B00542**
n° SIREN : **752 801 076 RCS Amiens**

CERTIFICAT DE DEPOT D'ACTES

Le greffier du Tribunal de Commerce d'Amiens certifie avoir procédé le 10/09/2019 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de la société de :

NOVALYS - Société par actions simplifiée
32 allée de la Pépinière BÂTIMENT CATALPA 80480 Dury -FRANCE-

Ce dépôt comprend les pièces suivantes :
Rapport du commissaire aux apports du 04/09/2019 (1 exemplaire)

Concernant les événements RCS suivants :
Divers du 04/09/2019

Fait à Amiens, le 10/09/2019

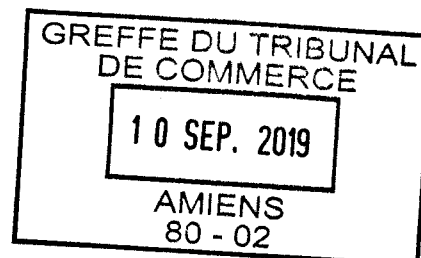
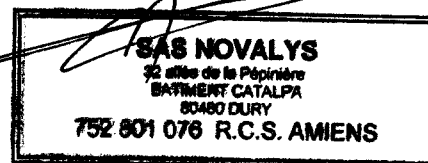
Le Greffier



*copie certifiée conforme
à l'original*

MARC BEAUVAIS

EXPERT-COMPTABLE DIPLOMÉ
INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE PARIS
COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS



NOVALYS

Société par actions simplifiées au capital de 100 000 €
Siège social : 32 allée de la Pépinière Bâtiment Catalpa
80 480 DURY

RCS AMIENS 752 801 076

---oooOOOooo---

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Apport des titres de la société Pierreval Partners au bénéfice de la société
Novalys

NOVALYS

Société par actions simplifiées au capital de 100 000 €

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée à l'unanimité des associés de la société NOVALYS en date du 19 Aout 2019, concernant l'apport des titres de la société Pierreval Partners, apporteur, à la société NOVALYS, bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 3 septembre 2019.

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 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 ne soit pas surévaluée et à vérifier qu'elle corresponde au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire dudit apport augmentée de la prime d'émission le cas échéant, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

Le présent rapport comporte trois parties :

- Présentation de l'opération et descriptions des apports
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

I. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Les parties ont estimé que le développement du Groupe NOVALYS passait nécessairement par une restructuration juridique et financière pour gagner en cohérence et en crédibilité.

Concentrer dans la Société NOVALYS la valeur créée par le développement de l'activité du Groupe jusqu'à ce jour assurera un renforcement de l'assise financière du Groupe pour rassurer les partenaires et permettre l'accéder à nouveaux marchés.

Cette structuration nouvelle permettra également une gestion plus fine de la trésorerie pour un recours aux capitaux d'emprunt plus limité mais également pour attirer des capitaux à des conditions plus favorables.



1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Associés apporteurs

La Société dénommée **PIERREVAL INVESTISSEMENT** Société par Actions Simplifiée au capital de 3.597.900 euros dont le siège est à CHASSENEUIL DU POITOU (86360) Bld Descartes - Téléport3 - Futuroscope et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS sous le numéro 390 424 562, représentée par Monsieur Yann DOFFIN, Président,

La Société dénommée **FINANCIERE HELUAM** Société Civile au capital de 1 000 € dont le siège est à 1 rue Pierre et Marie Curie, 22190 PLERIN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de St BRIEUC sous le numéro 808 523 799, représentée par Monsieur Joël FOULNY, Gérant,

La Société dénommée **FINANCIERE PASOBA** Société Civile au capital de 1 000 € dont le siège est à 1 rue Pierre et Marie Curie, 22190 PLERIN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de St BRIEUC sous le numéro 808 523 799 , représentée par Monsieur Olivier CLAY, Gérant,

La Société dénommée **FINANCIERE RAFALL** Société Civile au capital de 86 768 euros ayant son siège social impasse de la Gare, 80160 PROUZEL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro 815 284 377, , représentée par Monsieur Frédéric RAJKOWSKI Gérant,

La Société dénommée **FINANCIERE TABASS** Société Civile au capital de 86 768 € dont le siège est au capital de 86 768 euros ayant son siège social 3 résidence Anthelme, 80680 HEBECOURT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro 815 173 554 , représentée par Benjamin TANT, Gérant

1.2.2. Société bénéficiaire de l'apport

La Société **NOVALYS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 euros dont le siège social est à DURY (80480) 32, Allée de la Pépinière – Bât Catalpa, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AMIENS sous le numéro 752 801 076, représentée par Monsieur Yann DOFFIN, Président,

1.2.3. Société dont les titres sont apportés

La société Pierreval Partners est une Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 euros dont le siège est à PLERIN (22190) 1, rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 808 716 179

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

Les apporteurs, soussignés de première part, apportent à la Société NOVALYS, soussignée de seconde part, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par Monsieur Yann DOFFIN, ès-qualités, l'intégralité des actions qu'ils possèdent de la Société PIERREVAL PARTNERS, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 euros dont le siège est à PLERIN (22190) 1, rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 808 716 179 savoir :

DESCRIPTION ET EVALUATION DES BIENS APPORTES PAR PIERREVAL INVESTISSEMENT

- **DIX-NEUF (19) actions de catégorie A** évaluées à la somme de CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (148.009,76 €) par actions soit pour les 19 actions apportées **DEUX MILLIONS HUIT CENT DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET QUARANTE-SIX CENTIMES (2.812.185,46 €),**
- **UNE (1) action de catégorie D,** évaluée à la somme de CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF EUROS CENTIMES (148.009,76 €)

DESCRIPTION ET EVALUATION DES BIENS APPORTES PAR FINANCIERE HELUAM

- **TRENTE-QUATRE (34) actions de catégorie A** évaluées à la somme de CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (148.009,76 €) par actions soit pour les 34 actions apportées **CINQ MILLIONS TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (5.032.331,88 €),**
- **UNE (1) action de catégorie B,** évaluée à la somme de QUATRE CENT TRENTE-SEPT MILLE SEPT CENT NEUF EUROS (437.709,00 €)

DESCRIPTION ET EVALUATION DES BIENS APPORTES PAR FINANCIERE PASOBA

- **TRENTE-QUATRE (34) actions de catégorie A** évaluées à la somme de CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (148.009,76 €) par actions soit pour les 34 actions apportées **CINQ MILLIONS TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (5.032.331,88 €),**
- **UNE (1) action de catégorie C,** évaluée à la somme de TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS (364.959,00 €)

DESCRIPTION ET EVALUATION DES BIENS APPORTES PAR FINANCIERE RAFALL

- **CINQ (5) actions de catégorie A** évaluées à la somme de CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (148.009,76 €) par actions soit pour les 5 actions apportées **SEPT CENT QUARANTE MILLE QUARANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (740.048,81 €),**

DESCRIPTION ET EVALUATION DES BIENS APPORTES PAR FINANCIERE TABASS

- **CINQ (5) actions de catégorie A** évaluées à la somme CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (148.009,76 €) par actions soit pour les 5 actions apportées **SEPT CENT QUARANTE MILLE QUARANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (740.048,81 €).**

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés.

L'apport sera réalisé avec effet dès la date de la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

En matière d'impôt sur le revenu, les Parties déclarent que la présente opération est susceptible de bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisé en cas d'apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

En matière d'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent que la présente opération est susceptible de bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisé en cas d'apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 210 et 210B ter du Code Général des Impôts.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

Le présent rapport de titres est consenti sous réserve du dépôt au greffe du présent rapport et de l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de NOVALYS de l'augmentation de capital, par voie d'émission de 13 438 actions nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports ci-dessus désignés, évalués à 15.307.624,59 €, il sera attribué:

- à PIERREVAL INVESTISSEMENT 2.299 actions nouvelles de catégorie A de la Société NOVALYS de 10,00 euros chacune, émises au prix unitaire de 1.139,15 euros, soit avec une prime d'apport de 1.129,15 euros par action, entièrement libérées,
- à FINANCIERE HELUAM 4.840 actions nouvelles de catégorie A de la Société NOVALYS de 10,00 euros chacune, émises au prix unitaire de 1.139,15 euros, soit avec une prime d'apport de 1.129,15 euros par action, entièrement libérées,
- à FINANCIERE PASOBA 4.777 actions nouvelles de catégorie A de la Société NOVALYS de 10,00 euros chacune, émises au prix unitaire de 1.139,15 euros, soit avec une prime d'apport de 1.129,15 euros par action, entièrement libérées,
- à FINANCIERE RAFALL 786 actions nouvelles de catégorie A de la Société NOVALYS de 10,00 euros chacune, émises au prix unitaire de 1.139,15 euros, soit avec une prime d'apport de 1.129,15 euros par action, entièrement libérées,
- à FINANCIERE TABASS 735 actions nouvelles de catégorie A de la Société NOVALYS de 10,00 euros chacune, émises au prix unitaire de 1.139,15 euros, soit avec une prime d'apport de 1.129,15 euros par action, entièrement libérées,

Ces actions nouvelles seront émises à titre d'augmentation de capital.

La prime d'apport globale de 15.173.247,41 euros, sera inscrite à un compte au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

Les parts sociales nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux parts anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Nous avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération.

II. DILIGENCES ET APPROBATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences selon les normes de la Compagnie National des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission.

Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci ne soit pas surévaluée, étant rappelée que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit d'acquisition ni à une mission de due diligence. En tout état de cause, les

22, rue Alphonse de Neuville - 75017 PARIS - Tél : 01 73 54 76 00
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE - LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ -
SIRET : 352 731 152 00042 NAF 741C

B

conclusions de nos diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels nous nous sommes livrés ont porté principalement sur les points suivants :

- ✓ Echangé avec 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 toutes garanties ou nantissements s'y rapportant ;
- ✓ Afin de s'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiqués, nous avons obtenu les rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018, les rapports comportent des certifications sans réserve
- ✓ Afin de s'assurer des marges des opérations en cours servant à la valorisation des titres, nous avons par sondages vérifiés la méthode appliquée, sachant que l'ensemble des parties prenantes à l'opération connaissent ces opérations et la marge prévue
- ✓ Réalisé différents contrôles afin de nous prononcer sur la réalité des apports et s'assurer qu'ils ne sont pas surévalués ;
- ✓ Nous sommes assurés sur la base d'une comptabilité à jour, que l'activité du premier semestre 2019 ne remettrait pas en cause les évaluations
- ✓ Vérifié, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événement susceptibles de minorer la valeur des apports.

Enfin, compte tenu de la nature des apports nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de l'ensemble des participants à l'opération nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

Dans le cadre du traité d'apport, les propriétaires apporteurs déclarent en ce qui concerne les actions apportées, qu'elles sont leur propriété légitime, sont de libre disposition et ne sont grevées d'aucune inscription, notamment de nantissement et qu'ils n'ont jamais été et ne sont pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues pour l'évaluation des actions de la SAS Pierreval Partners en tant que valeur d'apport de retenir :

La valorisation des actions de catégories A est fonction :

- Des capitaux propres de la société PIERREVAL PARTNERS au 31 décembre 2018 suivant arrêtés des comptes,
- De la valorisation des marges prévisionnelles des opérations de promotion en cours selon le niveau d'avancement desdites opérations retenues savoir :



- pour 3% pour une demande d'autorisation d'urbanisme déposée,
- pour 10% pour un contrat préliminaire de vente signé,
- pour 15% pour une démolition réalisée,
- pour 20% pour un terrassement réalisé,
- pour 35% aux fondations achevées,
- pour 75% au Gros Œuvre en cours,
- pour 80% pour un immeuble hors d'eau et hors d'air,
- pour 95% au ravalement achevé,
- et pour 100% à l'achèvement des travaux ;

La valorisation des actions de catégories B et C est fonction de la moyenne des dividendes prioritaires versés par catégorie sur les quatre dernières années affectée d'un coefficient multiplicateur de valorisation de 3.

Le principe de valoriser l'avancement des opérations est cohérent pour ce type d'activité, la grille de % est propre à Pierreval Partners. A la date de l'apport, l'activité en cours compte tenu des % d'avancement de la grille ci-dessus et du fait que de nombreux programmes arrivent à leur terme au 30 juin 2019 valorise la société à 15 307 625€ pour des fonds propres de 2 567 587€. Nous ne sommes pas en mesure en raison du temps limité pour le dépôt du rapport de faire un contrôle approfondi sur ces marges .

Par ailleurs, les actions de catégorie B et C ont un rendement défini par chaque assemblée générale, il nous est difficile d'en déduire une valeur à date.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété des différents actionnaires de Pierreval Partners, résultant de leur inscription dans le registre des mouvements de titres de la société.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

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

L'apport porte sur la totalité des actions Pierreval Partners.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties :

Pour les actions de catégorie A :

En retenant la valeur réelle calculée sur la base des capitaux propres à la date du 31 décembre 2018 augmentée de la valeur de la marge prévisionnelle sur les projets en cours sur la base d'un barème accepté par l'ensemble des parties prenantes à l'opération et dont les taux sont cohérents pour ce type d'activité déduction faite de l'impôt sur les sociétés.

Pour les actions de catégorie B et C :

Moyenne des dividendes prioritaires versés par catégorie sur les quatre dernières années affectée d'un coefficient multiplicateur de valorisation de 3.

Les actions sont donc valorisées :

Catégorie A : 1 450.78 €

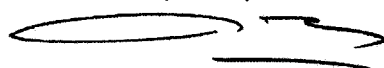
Catégorie B : 437 709.00 €

Catégorie C : 364 959.00 €

III. CONCLUSION

N'ayant pu vérifier les marges des opérations en cours compte tenu du délai imparti, nous ne sommes pas en mesure d'affirmer que la valeur des apports retenue s'élevant à 15 307 624.59 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport de droits sociaux, augmentée de la prime d'émission.

Fait à PARIS, le 4 septembre 2019



Marc BEAUVAIS

Commissaire aux apports