

RCS : CHAMBERY

Code greffe : 7301

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 B 01122

Numéro SIREN : 822 650 206

Nom ou dénomination : FINALAIN

Ce dépôt a été enregistré le 19/12/2022 sous le numéro de dépôt 12186

Finalain

S.A.S. au capital de 19.918.206 euros

Siège social : 158 rue des Epinettes – ZI des Landiers Ouest

73290 LA MOTTE SERVOLEX

822 650 206 RCS CHAMBERY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS **Apport de titres de la SCI Immolain**

Décembre 2022

Aux associés,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en date du 30 novembre 2022, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 du Code de commerce concernant l'apport de 25 parts sociales de la société IMMOLAIN détenues par Monsieur Jean-Michel LAIN.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À 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 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 augmentée de la prime d'émission. 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.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Monsieur Jean-Michel LAIN apport à titre pur et simple, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives précisées ci-après, Vingt-Cing (25) parts sociales de dix Euros (10 €) chacune, de valeur nominale, portant les numéros 14 à 38, qui lui appartiennent en pleine propriété, de la société « IMMOLAIN », société civile au capital de 1.000 Euros, dont le siège est à LA MOTTE SERVOLEX (Savoie) Zone Industrielle des Landiers Ouest – 158 rue des Epinettes, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée sous le numéro 444 512 859 RCS CHAMBERY, représentant 25 % du capital et des droits de vote de la société « IMMOLAIN », la société « IMMOLAIN » étant assujettie à l'impôt sur les sociétés.

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les VINGT CINQ (25) parts sociales de la Société « IMMOLAIN » apportées par Monsieur Jean-Michel LAIN ont été évaluées à la somme de HUIT MILLIONS CINQUANTE MILLE Euros (8.050.000 €), étant précisé que l'apport est net de tout passif.

La Société « FINALAIN », bénéficiaire, aura la propriété des parts sociales apportées à compter du jour de la réalisation de l'augmentation de capital rémunérant l'apport et elle en aura la jouissance à compter du même jour. Elle aura droit à tous produits versés aux parts sociales apportées après cette dernière date, même s'ils se rapportent à une période antérieure, sous réserve toutefois de la régularisation de tout acompte sur dividende qui aura été mis en paiement avant la date de réalisation de l'augmentation de capital rémunérant le présent apport, acompte qui restera acquis à l'apporteur.

1.3.2. Conditions suspensives

La seule condition suspensive à la réalisation de l'apport est l'approbation par vous-même de cet apport à la société FINALAIN.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport par Monsieur Jean-Michel LAIN des VINGT CINQ (25) parts sociales de la société « IMMOLAIN », d'une valeur de HUIT MILLIONS CINQUANTE MILLE Euros (8.050.000 €), il lui sera attribué TROIS MILLIONS QUATRE CENT ONZE MILLE SEIZE (3.411.016) actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'UN Euro (1 €) chacune, entièrement libérées, qui seront créées par la société bénéficiaire à titre d'augmentation de capital et attribuées directement à Monsieur Jean-Michel LAIN.

ROSTAN AUDIT & CONSEIL

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Chambéry

S.A.S au capital de 6000 euros
489 548 362 RCS Chambéry

550, rue Le Cheminet
73 290 La Motte-Servolex

La différence entre la valeur de l'apport, soit 8.050.000 Euros, et la valeur totale des actions de la société « FINALAIN » créées au profit de Monsieur Jean-Michel LAIN, soit TROIS MILLIONS QUATRE CENT ONZE MILLE SEIZE Euros (3.411.016 €), constituera une prime d'apport d'un montant global de QUATRE MILLIONS SIX CENT TRENTÉ HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE Euros (4.638.984 €), qui sera inscrite à un compte « Prime d'apport » dans les capitaux propres de la société « FINALAIN » sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux de cette société et qui pourra recevoir toutes affectations conformes à la loi.

Monsieur Jean-Michel LAIN aura la propriété des actions émises à son profit à compter du jour de la réalisation de l'augmentation de capital rémunérant l'apport et en aura la jouissance à compter du même jour. Il aura droit, sans réduction prorata temporis, à tous produits versés aux actions de la société « FINALAIN » émises à son profit après cette dernière date, même s'ils se rapportent à une période antérieure.

Sous réserve de leur date de jouissance, les actions nouvelles jouiront des mêmes droits et seront soumises aux mêmes charges que les actions anciennes et, comme elles, à toutes les dispositions des statuts de la société bénéficiaire.

En particulier, elles devront recevoir, en cas de remboursement total ou partiel du capital social, en cours de société ou lors de sa liquidation, la même somme nette, toutes taxes et impôts, spécialement par voie de retenue à la source, frappant ces répartitions ou ces remboursements, étant répartis uniformément, compte tenu de leur valeur nominale, entre toutes les actions composant alors le capital social, quelle que soit leur origine ou leur date d'émission ou de création.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les parts de la société IMMOLAIN ont été évaluées selon une méthode patrimoniale. Les principaux actifs de la société, qui sont des titres de SCI, ont fait l'objet d'une évaluation. L'évaluation de ces SCI a été réalisée à partir d'une estimation d'expert des principaux immeubles détenus.

Aucune fiscalité différée n'a été appliquée à l'évaluation ainsi réalisée. Un abattement a néanmoins été pratiqué, pour tenir compte à la fois de cette fiscalité potentielle, et du fait que les actions détenues ne donnent pas accès au contrôle de la société IMMOLAIN.

1.4.2. Charges et conditions

L'apport est consenti et accepté sans garantie contractuelle de l'actif et du passif tant de la société « IMMOLAIN » dont les parts sociales sont apportées que de la société « FINALAIN » dont les actions nouvelles à créer seront remises en rémunération de l'apport.

Aucune garantie de non concurrence n'est consentie dans le cadre de l'apport.

Un acompte sur dividende a été décidé le 13 Décembre 2022 (avant réalisation de l'augmentation de capital de la société « FINALAIN » rémunérant le présent apport) au profit des associés de la société « IMMOLAIN », dont Monsieur Jean-Michel LAIN, d'un montant de 8.000.000 d'Euros. Le bénéfice de cet acompte sur dividendes restera acquis à Monsieur Jean-Michel LAIN. Il en a été tenu compte pour la valorisation des parts de la société « IMMOLAIN » apportées à la société « FINALAIN ».

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société FINALAIN sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité.

ROSTAN AUDIT & CONSEIL

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Chambéry

S.A.S au capital de 6000 euros
489 548 362 RCS Chambéry

550, rue Le Cheminet
73 290 La Motte-Servolex

Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Les diligences mises en œuvre dans le cadre de cette mission ont été les suivantes :

- Prise de connaissance du contexte et des modalités de l'opération (revue du projet de traité d'apport)
- Entretien avec les conseils de la société IMMOLAIN afin de :
 - o Prendre connaissance de la société, de ses activités et de son fonctionnement
 - o Appréhender la méthode retenue pour déterminer la valeur des actifs et passifs de la société dont les titres font l'objet de l'apport
 - o S'assurer par discussion et sondages que les actifs et passifs transmis appartiennent bien à la société absorbée, d'une part, et sont exhaustifs, d'autre part,
- Revue des documents préparés par la société justifiant les éléments apportés
- Rapprochement des évaluations des titres de SCI détenues par IMMOLAIN aux estimations immobilières réalisées par un expert
- Appréciation des valeurs ainsi définies à une date récente (30 novembre 2022)

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de parts sociales envisagé est effectué par une personne physique. Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité des apports

La réalité des apports a été constatée par la validation de la pleine propriété des parts sociales par Monsieur Jean-Michel LAIN.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons effectué une estimation des apports avec une méthode similaire à celle retenue par la société (méthode patrimoniale), mais tenant compte d'une fiscalité différée, dans un contexte de titres apportés à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, et non plus détenus par une personne physique.

La valeur obtenue ne remet par en cause l'approche de valorisation effectuée par la société IMMOLAIN.

2.5. Avantages particuliers

Il ne nous a pas été signalé et nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers à l'occasion de cette opération.

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'élevant à 8.050.000,00 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

Fait à La Motte-Servolex, le 16 décembre 2022

ROSTAN AUDIT ET CONSEIL

SAS au capital de 6000 euros
Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
550, rue Le Cheminet
73290 LA MOTTE SERVOLEX

ROSTAN AUDIT & CONSEIL

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Chambéry

S.A.S au capital de 6000 euros
489 548 362 RCS Chambéry



Marc ROSTAN

550, rue Le Cheminet
73 290 La Motte-Servolex