



RCS : TARBES

Code greffe : 6502

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1984 B 00018

Numéro SIREN : 328 768 544

Nom ou dénomination : SOCIETE DE PARTICIPATION D INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

Ce dépôt a été enregistré le 16/12/2016 sous le numéro de dépôt 2554

Duplicata

GREFFE DU  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE TARBES

6 RUE MARECHAL FOCH  
65013 TARBES CEDEX  
TEL 05.62.51.77.77 - FAX 05.62.51.77.87  
WWW.INFOGREFFE.FR

## RECEPISSE DE DEPOT

SOCIETE DE PARTICIPATION  
D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

5 Cours Gambetta  
65000 Tarbes

V/REF :

N/REF : 84 B 18 / 2016-A-2554

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE TARBES certifie qu'il a reçu le 16/12/2016, les actes suivants :

Rapport du commissaire aux apports en date du 05/12/2016  
- Augmentation du capital social

Concernant la société

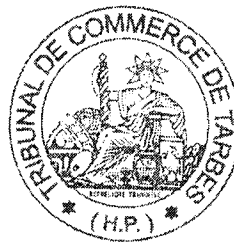
SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION  
Société par actions simplifiée  
5 Cours Gambetta  
65000 Tarbes

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2016-A-2554 le 16/12/2016

R.C.S. TARBES 328 768 544 (84 B 18)

Fait à TARBES le 16/12/2016,

LE GREFFIER



**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR  
DES APPORTS EFFECTUÉS À LA SOCIÉTÉ DE PARTICIPATION  
D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION PAR LA SOCIÉTÉ  
SOPIC INVESTISSEMENT.**

ORTHEZ (64300)  
3, RUE LÉON BÉRARD  
TÉL. 05 59 69 86 50

MONT-DE-MARSAN (40000)  
825, RUE DE LA FERME DU CONTE  
TÉL. 05 58 06 53 53

MIMIZAN (40200)  
43, AV. MAURICE MARTIN  
TÉL. 05 58 08 20 20

ROQUEFORT (40120)  
31 PLACE DU PIJORIN  
TÉL. 05 58 45 62 00

CASABLANCA (Maroc)  
15, BD ZERKTOUNI  
TÉL. 00212 522 26 27 32

## **PREMIER RAPPORT : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision prise à l'unanimité des actionnaires en date à Tarbes du 28 novembre 2016 concernant l'augmentation de capital de la société SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION (SOPIC) par apport d'actifs, j'ai établi le présent rapport, prévu par l'article L. 225-147 du code de commerce.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. Par ailleurs, je rends compte dans un rapport distinct de mon avis sur la rémunération de cet apport.

À 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 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 de l'apport, et d'autre part, à apprécier, le cas échéant, 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.

L'exécution de ma mission comporte :

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

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1 – Présentation de l'opération :**

La société SOPIC INVESTISSEMENT apporte, en pleine propriété, à la Société SOPIC sous les conditions ordinaires et de droit, trois cent neuf (309) parts sociales de la société SOPIC NORD. L'apport réalisé est évalué à la valeur nette comptable de CENT QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT DIX NEUF EUROS et SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (141.319,77 euros). La valeur réelle de l'apport effectué est estimée à 7.709.550 €.

Cet apport donnera lieu à la création par la Société SOPIC de SEPT MILLE TROIS CENT VINGT TROIS (7.323) actions nouvelles de SEIZE euros (16 €) de valeur nominale, chacune attribuées à l'apporteur en pleine propriété. Il en résulte une augmentation de capital de 117.168 euros, portant le capital de la société SOPIC de 470.400 euros à 587.568 euros. Une prime d'émission sera constatée à hauteur de 24.151,77 €.

Le but de l'apport est, pour la société SOPIC INVESTISSEMENT, de regrouper sous la société SOPIC, bénéficiaire de l'apport, toutes les activités opérationnelles et en particulier celles de SOPIC NORD.

### **1.2 – Présentation des sociétés en présence :**

#### **1.2.1 - Description de la société Apporteuse : SOPIC INVESTISSEMENT**

**Désignation :** SOPIC INVESTISSEMENT

**Forme :** Société Anonyme

**Capital :** 500.000 euros, divisé en 50 000 actions d'une seule catégorie de 10 euros chacune, entièrement libérées.

**Siège social :** Son siège social est situé 5 cours Gambetta 65000 TARBES.

**Objet social :** La société SOPIC INVESTISSEMENT a pour objet, la prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères de quelques forme et de quelque objet que ce soit, l'investissement dans tous biens meubles ou immeubles, les prestations de services et de management pour les sociétés dans lesquelles elle détient une participation, la participation directe ou individuelle de la société dans toutes les opérations commerciales pouvant se rattacher à l'objet social.



Et généralement, toutes les opérations financières, commerciales, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

**Durée :** La durée de la société a été fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### **1.2.2 - Description de la société Bénéficiaire de l'apport : SOPIC**

**Désignation :** SOPIC

**Forme :** Société par actions simplifiée

**Capital :** 470.400 euros, divisé en 29 400 actions d'une seule catégorie de 16 euros chacune, entièrement libérées.

**Siège social :** le siège social est situé 5 cours Gambetta 65000 TARBES.

**Objet social :** La société SOPIC a pour objet, directement et indirectement, en France et à l'étranger :

- d'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'échange ou la prise à bail et la location de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis.
- l'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers en vue soit de la construction de maisons individuelles, de lotissements, de logements collectifs, de bureaux, de locaux d'activités, de locaux commerciaux, ou ayant toute autre destination, soit de l'édification d'ensembles comprenant principalement des constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, soit d'aménagement de terrains constructibles, le tout destiné à la vente et accessoirement à la location.
- la prise de participation dans toutes les opérations immobilières
- la gérance de toutes sociétés civiles immobilières, sociétés en nom collectif ou sociétés à responsabilité limitée ayant pour objet la réalisation ou la gestion d'une opération immobilière.
- et accessoirement toutes opérations commerciales, financières, immobilières ou mobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

**Durée :** La durée de la société a été fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### 1.2.3 - Description de la société SOPIC NORD dont les parts sociales sont apportées :

**Désignation :** SOPIC NORD

**Forme :** Société à Responsabilité Limitée

**Capital :** 150.000 € divisé en 1.000 parts sociales, entièrement souscrites et entièrement libérées, de 150 € chacune de valeur nominale

**Siège social :** 494 avenue du Général de Gaulle – 59910 Bondues

**Objet social :** La Société a pour objet en France et dans tous pays :

- d'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'échange ou la prise à bail et la location de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis.
- l'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers en vue soit de la construction de maisons individuelles, soit de lotissements, soit de l'édification d'ensembles comprenant principalement des constructions individuelles ou collectives, ou les deux à la fois, le tout destiné à la vente et accessoirement à la location.
- la prise de participation dans toutes les opérations immobilières.
- la gérance de toutes sociétés constituées pour ces opérations.
- et accessoirement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

**Durée :** La durée de la société est de 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit le 10 avril 1991 pour se terminer le 11 avril 2090.

**Agrément et transmission des parts sociales :** L'article 11 des statuts prévoit que toutes les transmissions de parts sociales entre associés, à titre onéreux ou gratuit, sont libres et non soumises à l'agrément préalable des associés pris à la majorité des trois quarts du capital social. La société apporteuse et la société bénéficiaire de l'apport sont toutes deux associées de la société SOPIC NORD. La présente opération ne nécessite donc pas la mise en œuvre de la procédure d'agrément.

### 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.



### **1.3.1 – Caractéristiques essentielles de l'apport (Date d'effet, Régimes juridique et fiscal, Comptes servant de base à l'opération) :**

L'apport prendra effet à compter de la date de réalisation de l'apport à la société SOPIC. La Société Bénéficiaire aura donc la propriété et la jouissance des titres apportés dès la réalisation de l'opération. Aucune rétroactivité n'est conférée à l'opération.

En matière fiscale, les Parties ont décidé de placer le présent apport sous le régime fiscal de faveur défini à l'article 210 A du Code Général des Impôts :

- Droits d'enregistrement : Conformément aux dispositions des articles 816 et 817 du Code Général des Impôts, les apports effectués à titre pur et simple, et correspondant aux apports rémunérés par des titres émis par la Société Bénéficiaire, seront soumis au droit fixe.
- Impôt sur les Sociétés : Les sociétés entendent placer, conformément aux dispositions de l'article 210 B du Code Général des Impôts, la présente opération d'apport sous le régime spécial défini à l'article 210 A dudit Code.

Les comptes annuels servant de base à l'apport sont les derniers comptes annuels de chacune des sociétés, soit ceux arrêtés au 31 décembre 2015.

Les comptes sociaux du dernier exercice clos au 31 décembre 2015 des sociétés SOPIC NORD et SOPIC ont été respectivement arrêtés par décisions de la Gérance, ainsi que du Président, puis certifiés par les commissaires aux comptes conformément à la loi et approuvés par décisions des associés en date du 13 juin 2016 pour SOPIC NORD et du 17 juin 2016 pour SOPIC.

### **1.3.2 – Conditions suspensives**

Selon le projet de traité d'apport, l'apport ne sera réalisé qu'à compter du jour où les conditions suspensives suivantes auront été satisfaites :

- approbation par décisions des associés de SOPIC INVESTISSEMENT de la présente opération d'apport portant sur les titres apportés qui sera consentie à la société SOPIC,
- approbation par décisions des associés de SOPIC de la présente opération d'apport portant sur les titres apportés qui sera consentie par la société SOPIC INVESTISSEMENT.

### **1.3.3 – Rémunération de l'apport**

La société SOPIC est valorisée 30.950.000 euros. Ainsi la valeur unitaire réelle des actions de la société SOPIC est égale à 1.053 euros (30.950.000 / 29 400 actions).

La valeur réelle globale des parts sociales de la société SOPIC NORD, valeur permettant la rémunération de l'apport, est quant à elle égale à 7.709.550 euros

En conséquence, les apports nets qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant l'attribution à la société SOPIC INVESTISSEMENT de 7 323 actions nouvelles de valeur nominale de seize (16) euros, entièrement libérées de la société SOPIC.

Il en résulte une augmentation de capital de 117.168 euros, portant le capital social de la société SOPIC de 470.400 euros à 587.568 euros. Une prime d'émission sera comptabilisée à hauteur de 24.151,77 euros.

### **1.3.4 – Avantages particuliers stipulés**

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

## **1.4 – Présentation de l'apport :**

### **1.4.1 – Méthode d'évaluation retenue**

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et s'agissant d'une opération intervenant entre sociétés sous contrôle commun, la valeur qui a été retenue par les sociétés pour la comptabilisation dans les comptes de la société SOPIC des titres de participation transférés par la société SOPIC INVESTISSEMENT est la valeur nette comptable au 31 décembre 2015 de ces éléments.

### **1.4.2 – Description des apports :**

La société SOPIC INVESTISSEMENT apporte, en pleine propriété, à la Société SOPIC sous les conditions ordinaires et de droit, trois cent neuf (309) parts sociales de la société SOPIC NORD. Les parts sociales apportées sont évaluées à leur valeur nette comptable dans les comptes de la société SOPIC INVESTISSEMENT au 31 décembre 2015, soit 141.319,77 euros. La valeur réelle de ces titres de participation est de 7.709.550 euros.

## **2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1 – Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport :**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société SOPIC sur la valeur des apports devant être effectués par la société SOPIC INVESTISSEMENT.

J'ai 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 me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale,
- vérifié que les états financiers de la société SOPIC NORD ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2015, date de clôture du dernier exercice social,
- pris connaissance de l'activité de la société SOPIC NORD au regard de l'évolution des principaux postes comptables au 31 octobre 2016, ainsi que l'anticipation de ces soldes au 31 décembre 2016.
- obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles à moyen terme et plus spécifiquement le dénouement des programmes en cours dont la réalisation est certaine (VEFA livrées ou ventes actées) ainsi que les quotes-parts de marges estimées relatives à ces opérations.
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties, et mesuré le respect de la permanence des méthodes de valorisation en cas de cession ou d'apport, au sein des sociétés liées.
- étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés exerçant une activité comparable.



Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société SOPIC NORD me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à moyen terme qui m'ont été communiquées.

## **2.2 – Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable :**

S'agissant d'une opération intervenant entre sociétés sous contrôle commun, la valeur qui a été retenue par les sociétés pour la comptabilisation dans les comptes de la société SOPIC des titres de participation transférés par la société SOPIC INVESTISSEMENT est la valeur nette comptable.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, ainsi qu'aux dispositions du règlement CRC 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

## **2.3 – Réalité de l'apport**

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par la société SOPIC INVESTISSEMENT des parts sociales de la société SOPIC NORD objet du présent apport.

## **2.4 – Appréciation de la valeur de l'apport**

L'apport est valorisé en valeur comptable. La parité d'échange retenue dans la détermination de la rémunération de l'apport des parts de SOPIC NORD par la société SOPIC à la société SOPIC INVESTISSEMENT, se base quant à elle, sur l'évaluation réelle des sociétés.

La méthode d'évaluation retenue est la même pour chacune des sociétés et est d'une pratique constante dans les sociétés dont SOPIC constitue la holding animatrice. Cette méthode est la pondération de trois approches en matière d'évaluation : la Valeur Mathématique (VM), La Valeur de Rendement (VR) et la Valeur de Productivité.

La valeur retenue est la valeur pondérée de ces trois approches selon la formule suivante :

$$\text{Valeur} = [\text{VM} + (1/2 \times (\text{VR} + \text{VP}))] / 2$$

Pour apprécier la pertinence de cette approche, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritères, ainsi qu'une comparaison avec des transactions comparables.

Les évaluations ressortant des approches intrinsèques multicritères et de l'approche analogique, confortent la valeur retenue dans la détermination de la parité d'échange pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

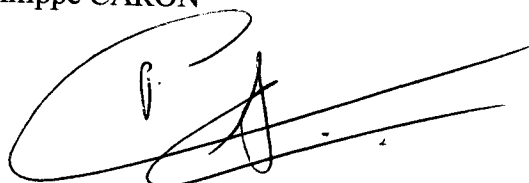
### 3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 141.319,77 € 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 en nature majoré de la prime d'émission.

Mimizan, le 5 décembre 2016

Le commissaire aux apports

Philippe CARON



## **DEUXIEME RAPPORT : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA REMUNERATION DE L'APPORT**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision prise à l'unanimité des actionnaires en date à Tarbes du 28 novembre 2016 concernant l'augmentation de capital de la société SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION (SOPIC) par apport d'actifs, j'ai établi le présent rapport, prévu par l'article L. 225-147 du code de commerce.

Il m'appartient d'exprimer mon opinion relative à la rémunération des apports. Mon appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct (cf. premier rapport).

La rémunération des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées. Il m'appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération. À 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 vérifier que les valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le caractère équitable de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes. 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 prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire
3. Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée
4. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1 – Présentation de l'opération :**

La société SOPIC INVESTISSEMENT apporte, en pleine propriété, à la Société SOPIC sous les conditions ordinaires et de droit, trois cent neuf (309) parts sociales de la société SOPIC NORD. L'apport réalisé est évalué à la valeur nette comptable de CENT QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT DIX NEUF EUROS et SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (141.319,77 euros). La valeur réelle de l'apport effectué est estimée à 7.709.550 €.

Cet apport donnera lieu à la création par la Société SOPIC de SEPT MILLE TROIS CENT VINGT TROIS (7.323) actions nouvelles de SEIZE euros (16 €) de valeur nominale, chacune attribuée à l'apporteur en pleine propriété. Il en résulte une augmentation de capital de 117.168 euros, portant le capital de la société SOPIC de 470.400 euros à 587.568 euros. Une prime d'émission sera constatée à hauteur de 24.151,77 €.

Le but de l'apport est, pour la société SOPIC INVESTISSEMENT, de regrouper sous la société SOPIC, bénéficiaire de l'apport, toutes les activités opérationnelles et en particulier celles de SOPIC NORD.

### **1.2 – Présentation des sociétés en présence :**

#### **1.2.1 - Description de la société Apporteuse : SOPIC INVESTISSEMENT**

**Désignation :** SOPIC INVESTISSEMENT

**Forme :** Société Anonyme

**Capital :** 500.000 euros, divisé en 50 000 actions d'une seule catégorie de 10 euros chacune, entièrement libérées.

**Siège social :** Son siège social est situé 5 cours Gambetta 65000 TARBES.

**Objet social :** La société SOPIC INVESTISSEMENT a pour objet, la prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères de quelque forme et de quelque objet que ce soit, l'investissement dans tous biens meubles ou immeubles, les prestations de services et de management pour les sociétés dans lesquelles elle détient une participation, la participation directe ou individuelle de la société dans toutes les opérations commerciales pouvant se rattacher à l'objet social.



Et généralement, toutes les opérations financières, commerciales, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

**Durée :** La durée de la société a été fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### **1.2.2 - Description de la société Bénéficiaire de l'apport : SOPIC**

**Désignation :** SOPIC

**Forme :** Société par actions simplifiée

**Capital :** 470.400 euros, divisé en 29 400 actions d'une seule catégorie de 16 euros chacune, entièrement libérées.

**Siège social :** le siège social est situé 5 cours Gambetta 65000 TARBES.

**Objet social :** La société SOPIC a pour objet, directement et indirectement, en France et à l'étranger :

- d'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'échange ou la prise à bail et la location de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis.
- l'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers en vue soit de la construction de maisons individuelles, de lotissements, de logements collectifs, de bureaux, de locaux d'activités, de locaux commerciaux, ou ayant toute autre destination, soit de l'édification d'ensembles comprenant principalement des constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, soit d'aménagement de terrains constructibles, le tout destiné à la vente et accessoirement à la location.
- la prise de participation dans toutes les opérations immobilières
- la gérance de toutes sociétés civiles immobilières, sociétés en nom collectif ou sociétés à responsabilité limitée ayant pour objet la réalisation ou la gestion d'une opération immobilière.
- et accessoirement toutes opérations commerciales, financières, immobilières ou mobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

**Durée :** La durée de la société a été fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.



### **1.2.3 - Description de la société SOPIC NORD dont les parts sociales sont apportées :**

**Désignation :** SOPIC NORD

**Forme :** Société à Responsabilité Limitée

**Capital :** 150.000 € divisé en 1.000 parts sociales, entièrement souscrites et entièrement libérées, de 150 € chacune de valeur nominale

**Siège social :** 494 avenue du Général de Gaulle – 59910 Bondues

**Objet social :** La Société a pour objet en France et dans tous pays :

- d'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'échange ou la prise à bail et la location de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis.
- l'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers en vue soit de la construction de maisons individuelles, soit de lotissements, soit de l'édification d'ensembles comprenant principalement des constructions individuelles ou collectives, ou les deux à la fois, le tout destiné à la vente et accessoirement à la location.
- la prise de participation dans toutes les opérations immobilières.
- la gérance de toutes sociétés constituées pour ces opérations.
- et accessoirement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

**Durée :** La durée de la société est de 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit le 10 avril 1991 pour se terminer le 11 avril 2090.

**Agrément et transmission des parts sociales :** L'article 11 des statuts prévoit que toutes les transmissions de parts sociales entre associés, à titre onéreux ou gratuit, sont libres et non soumises à l'agrément préalable des associés pris à la majorité des trois quarts du capital social. La société apporteuse et la société bénéficiaire de l'apport sont toutes deux associées de la société SOPIC NORD. La présente opération ne nécessite donc pas la mise en œuvre de la procédure d'agrément.

### **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.

**1.3.1 – Caractéristiques essentielles de l'apport (Date d'effet, Régimes juridique et fiscal, Comptes servant de base à l'opération) :**

L'apport prendra effet à compter de la date de réalisation de l'apport à la société SOPIC. La Société Bénéficiaire aura donc la propriété et la jouissance des titres apportés dès la réalisation de l'opération. Aucune rétroactivité n'est conférée à l'opération.

En matière fiscale, les Parties ont décidé de placer le présent apport sous le régime fiscal de faveur défini à l'article 210 A du Code Général des Impôts :

- Droits d'enregistrement : Conformément aux dispositions des articles 816 et 817 du Code Général des Impôts, les apports effectués à titre pur et simple, et correspondant aux apports rémunérés par des titres émis par la Société Bénéficiaire, seront soumis au droit fixe.
- Impôt sur les Sociétés : Les sociétés entendent placer, conformément aux dispositions de l'article 210 B du Code Général des Impôts, la présente opération d'apport sous le régime spécial défini à l'article 210 A dudit Code.

Les comptes annuels servant de base à l'apport sont les derniers comptes annuels de chacune des sociétés, soit ceux arrêtés au 31 décembre 2015.

Les comptes sociaux du dernier exercice clos au 31 décembre 2015 des sociétés SOPIC NORD et SOPIC ont été respectivement arrêtés par décisions de la Gérance, ainsi que du Président, puis certifiés par les commissaires aux comptes conformément à la loi et approuvés par décisions des associés en date du 13 juin 2016 pour SOPIC NORD et du 17 juin 2016 pour SOPIC.

**1.3.2 – Conditions suspensives**

Selon le projet de traité d'apport, l'apport ne sera réalisé qu'à compter du jour où les conditions suspensives suivantes auront été satisfaites :

- approbation par décisions des associés de SOPIC INVESTISSEMENT de la présente opération d'apport portant sur les titres apportés qui sera consenti à la société SOPIC,
- approbation par décisions des associés de SOPIC de la présente opération d'apport portant sur les titres apportés qui sera consenti par la société SOPIC INVESTISSEMENT.

### **1.3.3 – Rémunération de l'apport**

La société SOPIC est valorisée 30.950.000 euros. Ainsi la valeur unitaire réelle des actions de la société SOPIC est égale à 1.053 euros (30.950.000 / 29 400 actions).

La valeur réelle globale des parts sociales de la société SOPIC NORD, valeur permettant la rémunération de l'apport, est quant à elle égale à 7.709.550 euros

En conséquence, les apports nets qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant l'attribution à la société SOPIC INVESTISSEMENT de 7 323 actions nouvelles de valeur nominale de seize (16) euros, entièrement libérées de la société SOPIC.

Il en résulte une augmentation de capital de 117.168 euros, portant le capital social de la société SOPIC de 470.400 euros à 587.568 euros. Une prime d'émission sera comptabilisée à hauteur de 24.151,77 euros.

### **1.3.4 – Avantages particuliers stipulés**

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

## **1.4 – Présentation de l'apport :**

### **1.4.1 – Méthode d'évaluation retenue**

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et s'agissant d'une opération intervenant entre sociétés sous contrôle commun, la valeur qui a été retenue par les sociétés pour la comptabilisation dans les comptes de la société SOPIC des titres de participation transférés par la société SOPIC INVESTISSEMENT est la valeur nette comptable au 31 décembre 2015 de ces éléments.

### **1.4.2 – Description des apports :**

La société SOPIC INVESTISSEMENT apporte, en pleine propriété, à la Société SOPIC sous les conditions ordinaires et de droit, trois cent neuf (309) parts sociales de la société SOPIC NORD. Les parts sociales apportées sont évaluées à leur valeur nette comptable dans les comptes de la société SOPIC INVESTISSEMENT au 31 décembre 2015, soit 141.319,77 euros. La valeur réelle de ces titres de participation est de 7.709.550 euros.

## **2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES A L'APPORT ET AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION**

### **2.1 – Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports :**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société SOPIC sur la valeur des apports devant être effectués par la société SOPIC INVESTISSEMENT.

J'ai 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 me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale,
- vérifié que les états financiers de la société SOPIC NORD ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2015, date de clôture du dernier exercice social,
- pris connaissance de l'activité de la société SOPIC NORD au regard de l'évolution des principaux postes comptables au 31 octobre 2016, ainsi que l'anticipation de ces soldes au 31 décembre 2016.
- obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles à moyen terme et plus spécifiquement le dénouement des programmes en cours dont la réalisation est certaine (VEFA livrées ou ventes actées) ainsi que les quotes-parts de marges estimées relatives à ces opérations.
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties, et mesuré le respect de la permanence des méthodes de valorisation en cas de cession ou d'apport, au sein des sociétés liées.
- étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés exerçant une activité comparable.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société SOPIC NORD me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à moyen terme qui m'ont été communiquées.

## **2.2 – Méthode d'évaluation et valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société SOPIC**

L'apport est valorisé en valeur comptable. La parité d'échange retenue dans la détermination de la rémunération de l'apport des parts de SOPIC NORD par la société SOPIC à la société SOPIC INVESTISSEMENT, se base quant à elle, sur l'évaluation réelle des sociétés.

La méthode d'évaluation retenue est la même pour chacune des sociétés et est d'une pratique constante dans les sociétés dont SOPIC constitue la holding animatrice. Cette méthode est la pondération de trois approches en matière d'évaluation : la Valeur Mathématique (VM), La Valeur de Rendement (VR) et la Valeur de Productivité.

La valeur retenue est la valeur pondérée de ces trois approches selon la formule suivante :

$$\text{Valeur} = [\text{VM} + (1/2 \times (\text{VR} + \text{VP}))] / 2$$

Pour apprécier la pertinence de cette approche, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère, ainsi qu'une comparaison avec des transactions comparables.

Les évaluations ressortant des approches intrinsèques multicritères et de l'approche analogique, confortent la valeur retenue dans la détermination de la parité d'échange pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

## **3. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE**

### **3.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé. En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération. Nous avons apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé par référence aux valeurs relatives ainsi déterminées.

### **3.2. Appréciation et positionnement du caractère équitable du rapport d'échange**

Afin d'apprécier la sensibilité de la parité, nous avons analysé la sensibilité de la parité à une large fourchette de valeurs attribuées aux parts sociales de SOPIC NORD dont SOPIC et SOPIC INVESTISSEMENT sont déjà associées. Ces différentes approches conduisent systématiquement à une parité égale ou très proche de celle retenue par les parties quelles que soient les analyses de sensibilité menées ce qui s'explique par l'existence de participation préalables à l'opération déjà détenues par SOPIC et SOPIC INVESTISSEMENT au capital de la société SOPIC NORD. Aussi, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de traité d'apport, qui ont été déterminées selon des critères de valorisation homogènes.

#### **4. CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 309 parts sociales de la société SOPIC NORD apportées par la société SOPIC INVESTISSEMENT en contrepartie de l'émission de 7 323 actions nouvelles de la société SOPIC arrêté par les parties présente un caractère équitable.

Mimizan, le 5 décembre 2016

Le commissaire aux apports

Philippe CARON

