

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 B 02972
Numéro SIREN : 753 050 855
Nom ou dénomination : GROUPE EURIVIM

Ce dépôt a été enregistré le 15/12/2020 sous le numéro de dépôt 18363

SAS GROUPE EURIVIM

Siège social : rue du Moulin de la Rousselière
CP 4106
44821 SAINT HERBLAIN Cedex

Capital social : 3 000 000 €
RCS NANTES 753 050 855

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LES APPORTS DE PARTS SOCIALES EFFECTUÉS PAR
Laurent COLOMBEL, Pascal LECHENE ET LA SOCIÉTÉ SC EXEL
À LA SAS GROUPE EURIVIM**

EXPERTISE COMPTABLE | CONSEIL | FISCALITÉ | SOCIAL | COMMISSARIAT AUX COMPTES

Robert Moné 8 rue Saint Domingue 44200 Nantes | r.mone@partenaire-pga.fr | tél. 02 85 52 33 35 | mob. 06 61 40 07 37
S.A.R.L. au capital de 5 000 euros inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région des Pays de Loire et membre de
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Rennes - R.C.S. B 801 063 538



SAS GROUPE EURIVIM

Siège social : rue du Moulin de la Rousselière - CP 4106 - 44821 SAINT HERBLAIN Cedex

Capital social : 3 000 000 €

RCS NANTES 753 050 855

Rapport du commissaire aux apports sur les apports de parts sociales par Laurent COLOMBEL, Pascal LECHENE et la société SC EXEL à la société GROUPE EURIVIM

Messieurs les Associés et les Représentants des Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des Associés de la société GROUPE EURIVIM en date du 24 novembre 2020, concernant l'apport en nature devant être effectué par Laurent COLOMBEL, Pascal LECHENE et la société SC EXEL dans le cadre de l'augmentation de capital de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur d'apport prévu par l'article L.223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport qui nous a été communiqué. 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 à apprécier, d'une part, 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports, 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.

Nous vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusion dans l'ordre suivant :

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

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 – Contexte de l'opération

L'opération envisagée consiste à apporter à une société holding, la société GROUPE EURIVIM, 75 parts sociales de la société CKLC.

Cet apport suit un objectif de simplification et de rationalisation, notamment au plan administratif, comptable, juridique et organique, visant à réunir dans un même groupe les sociétés GROUPE EURIVIM et CKLC.

1.2 - Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes physiques et morales apporteuses

Le capital de la société GROUPE EURIVIM va être augmenté par l'apport d'une partie des parts sociales de la société CKLC, actuellement détenue par :

- Monsieur Laurent COLOMBEL, demeurant 1, rue de l'Adour – 44470 THOUARE SUR LOIRE,
- Monsieur Pascal LECHENE, demeurant La Ville Hervy 56800 PLOERMEL,
- SC EXEL, société civile au capital de 762,45 €, dont le siège social est sis 70, boulevard Lelasseur – 44000 NANTES, immatriculée sous le numéro 352 388 144 RCS NANTES, représentée par son Gérant, Monsieur Jean-Claude CHAN.

1.2.2. Société dont une partie des parts sociales est apportée : SC CKLC

La société CKLC est une société civile, au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis rue Moulin de la Rousselière CP 4106 – 44821 SAINT-HERBLAIN CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 510 766 256.

Son capital social est réparti de la manière suivante :

- Monsieur Laurent COLOMBEL, propriétaire de 25 parts,
- Monsieur Patrick KERLO, propriétaire de 25 parts,
- Monsieur Pascal LECHENE, propriétaire de 25 parts,
- Société SC EXEL, propriétaire de 25 parts.

La société est dirigée et représentée par Messieurs Jean-Claude CHAN et Patrick KERLO, en tant que Cogérants.

La société CKLC a pour activité principale la location gestion d'immeubles et la détention de parts de sociétés immobilières.

1.2.3. Société bénéficiaire des apports : SAS GROUPE EURIVIM

L'apport de parts de la société CKLC bénéficiera à la société GROUPE EURIVIM, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 €, dont le siège social est situé rue Moulin de la Rousselière - CP 4106 – 44821 SAINT-HERBLAIN CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 753 050 855, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude CHAN.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Messieurs Laurent COLOMBEL, Pascal LECHENE et la société SC EXEL ont la pleine propriété des 75 parts, objet des présents apports.

1.3.2. Rémunération des apports

En rémunération des apports évalués à 732 204,37 €, il sera attribué à chaque apporteur 6 849 actions de la société GROUPE EURIVIM, soit un total de 20 547 actions, d'une valeur nominale d'environ 11,13 € chacune, entièrement libérées, à créer par voie d'augmentation de capital de ladite société, d'un montant de 228 645,51 €.

La différence entre la valeur d'apport et le montant de l'augmentation de capital de la société GROUPE EURIVIM constituera une prime d'apport d'un montant de 167 852,95 € pour chaque apport, soit un total de 503 558,86 €.

1.3.3. Condition suspensive

La réalisation des apports des parts apportées aura lieu à la date à laquelle les conditions suspensives suivantes auront été réalisées :

- obtention de l'agrément des apports de titres donné par les associés de la société SC CKLC conformément à l'article 10 de ses statuts ;
- autorisation préalable de sa réalisation par tous organismes bancaires ou assimilés et par toutes autres personnes auxquelles serait liée contractuellement ou serait subordonnée la société SC CKLC dans la mesure où lesdits contrats ou les dispositions légales ou réglementaires prévoiraient l'obtention d'un accord préalable des personnes concernées en cas de modification dans la répartition de son capital ;
- décision des associés de la société GROUPE EURIVIM approuvant le présent contrat d'apports et décidant d'augmenter son capital par apports en nature emportant approbation de l'évaluation des apports et émission de titres au profit des apporteurs en rémunération de leurs apports.

1.3.4. Aspects fiscaux

Droits d'enregistrement

L'opération est exonérée de droits d'enregistrement.

Plus-value

S'agissant d'un apport de titres d'une société à prépondérance immobilière, non soumise à l'impôt sur les sociétés, par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value réalisée à l'occasion de cet apport bénéficie du sursis d'imposition prévu par l'article 150 UB, II du Code Général des Impôts.

Ce sursis vaut tant pour les apports réalisés par les personnes physiques, Messieurs Laurent COLOMBEL et Pascal LECHENE, que par la personne morale, la société SC EXEL. Cette dernière étant une société à prépondérance immobilière, non soumise à l'impôt sur les sociétés, directement détenue par une personne physique.

1.3.5. Avantages particuliers

Le contrat d'apport ne prévoit pas d'attribution d'avantage particulier.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Concernant l'apport consenti par la SC EXEL

En application du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 et notamment de l'article 710-2, les apports de titres de participation conférant le contrôle de cette participation à la société bénéficiaire sont assimilés à des apports partiels d'actif constituant une branche autonome d'activité. Ils sont alors à valoriser selon les règles comptables sur les fusions. La notion de contrôle s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués par plusieurs entités de manière concomitante à une même entité bénéficiaire.

En application du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017, l'apport de titres consenti par la SC EXEL à la société bénéficiaire devrait être effectué à la valeur nette comptable dès lors qu'il s'agit d'un apport sous contrôle conjoint et qu'il n'entraînera aucun changement de contrôle.

A titre d'exception, l'article 743-3 du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 prévoit que *« par dérogation, lorsque les apports doivent être évalués à la valeur nette comptable (...) et que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, les valeurs réelles des éléments apportés doivent être retenus. Lorsque l'actif net comptable apporté est insuffisant mais néanmoins positif, cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une entité ayant une activité préexistante et ne peut pas s'appliquer en cas de création ex-nihilo d'une entité ni en cas d'aménagement d'une entité préexistante. »*

Au cas présent, l'actif net comptable apporté est insuffisant mais néanmoins positif. D'autre part, l'apport est consenti à la société GROUPE EURIVIM, immatriculée depuis le 30 juillet 2012, et il n'a pas pour effet de l'aménager. L'apport consenti par la SC EXEL doit donc être effectué à la valeur réelle.

Concernant les apports consentis par les apporteurs personnes physiques

Les apports consentis par les apporteurs personnes physiques seront effectués sur la base de la valeur réelle des biens apportés.

1.4.2. Description des apports

Les parts sociales de la société CKLC, dont l'apport partiel de parts est envisagé dans le cadre de l'augmentation de capital de la société GROUPE EURIVIM, ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 732 204,37 €, soit 20 547 parts sociales de 35,6353 € de prix unitaire.

2. DILIGENCES EFFECTUÉES ET APPRÉCIATION 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 pour apprécier la valeur des apports, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

En particulier, nous avons :

- été reçu le 2 décembre 2020 dans les locaux de la société GROUPE EURIVIM par Céline CHAN, Directrice Administrative et Financière du groupe, et Jean-Claude CHAN, Président de la société GROUPE EURIVIM et Cogérant de la société CKLC, qui nous ont présenté le contexte et les objectifs de l'opération, les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- vérifié la pleine propriété des parts sociales apportées en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- pris connaissance du projet de contrat d'apport ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC n°2017-01 ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés parties prenantes à l'opération ;
- pris connaissance des comptes annuels clos le 31 décembre 2019 de la société CKLC et des sociétés dans lesquelles elle détient des participations ;
- obtenu et examiné le détail des comptes provisoires des sociétés du groupe CKLC, non révisés, sur la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 octobre 2020 ;
- examiné l'approche retenue pour l'évaluation des parts sociales de la société CKLC ;
- obtenu la confirmation d'un professionnel de l'immobilier de la cohérence des taux de capitalisation utilisés pour valoriser les différents biens immobiliers détenus par le groupe CKLC ;
- procédé à des sondages et des contrôles sur la base de documents fournis par la direction de la société CKLC, ayant contribué à l'établissement des comptes clos le 31 décembre 2019, ainsi que des comptes non révisés du 1^{er} janvier 2020 au 31 octobre 2020 ;
- vérifié et obtenu confirmation qu'il n'était intervenu, jusqu'à la date du présent rapport, aucun fait ou événement connu ou prévisible susceptible de remettre en cause l'évaluation effectuée et la valeur d'apport des parts sociales de la société CKLC.

2.2. Réalité des apports

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété, par Messieurs Laurent COLOMBEL et Pascal LECHENE et la société SC EXEL, des 75 parts sociales de la société CKLC, objet des présents apports.

2.3. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité avec la réglementation comptable

Apports réalisés par la personne morale

En application du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les parties ont retenu comme valeur d'apport pour l'apport réalisé par la société SC EXEL, la valeur réelle des parts de la société CKLC.

S'agissant d'un apport entre sociétés sous contrôle conjoint avant et après l'opération, les titres apportés devraient être évalués pour leur valeur comptable. Toutefois, comme évoqué au paragraphe 1.4.1, lorsque l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération intégrale de l'augmentation de capital, la valeur réelle des éléments apportés doit être retenue.

Au cas présent, la valeur comptable des titres apportés par la société SC EXEL ne permet pas une libération totale de l'augmentation capital de la société GROUPE EURIVIM. L'apport a donc été effectué à la valeur réelle.

Apports réalisés par les personnes physiques

Lorsque l'opération d'apport est réalisée par une personne physique à une personne morale, elle est réputée être effectuée sous contrôle distinct et est donc évaluée à la valeur réelle. Il s'agit bien de la valorisation retenue pour les apports de Messieurs Laurent COLOMBEL et Pascal LECHENE.

Le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de notre part.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

L'actif net de la société CKLC est constitué de titres de participation détenus dans d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Dès lors, l'appréciation de la valeur des apports dépend notamment de la valeur réelle de ces actifs.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports

La valeur réelle de l'actif net de la société CKLC a été déterminée par la direction, sur la base des comptes annuels de la société et des sociétés dans lesquelles elle détient des participations au 31 décembre 2019, d'une part, et d'une estimation de la valeur actuelle des biens immobiliers présents à l'actif des sociétés du groupe, d'autre part.

Pour la détermination de ces valeurs actuelles, il a été retenu une méthode d'évaluation reposant sur des taux de capitalisation appliqués aux valeurs locatives de chacun de ces biens immobiliers.

Compte tenu de la participation minoritaire de CKLC dans la SCI JV INVEST'LIM (25%), il a été pratiqué une décote pour détention minoritaire de 20% sur la valorisation des titres détenus par CKLC.

De même, du fait de détention indirecte des titres des sociétés filles de la société CKLC par les associés de CKLC, il a été appliqué un abattement de 15% sur l'évaluation des titres des SCI LAVALD, CHRONO 19 et CHRONO 33.

Enfin, un abattement supplémentaire sur les titres des SCI CHRONO 33 et LAVALD a été retenue du fait de la détention de l'usufruit des titres par une autre société, CKLC ne disposant que de la nue-propriété de ceux-ci.

2.4.3. Appréciation de la valorisation

La cohérence des taux de capitalisation appliqués par la direction de la société CKLC, pour déterminer la valeur réelle des actifs immobiliers présents dans les sociétés du groupe, a été validé par un professionnel de l'immobilier, Monsieur Xavier FERAY, représentant la société XCF Immobilier, basée au 5 avenue Albert Sorel – 14000 CAEN.

Pour les autres composantes de l'actif net apporté, nous nous sommes assuré de leur correct évaluation, en procédant notamment à divers tests et contrôles et en examinant les comptes des différentes sociétés du groupe au 31 décembre 2019.

Nous avons également procédé à un examen des comptes provisoires des sociétés du groupe CKLC, non révisés, sur la période du 1er janvier 2020 au 31 octobre 2020.

Ces contrôles n'ont pas mis en évidence d'élément susceptible de remettre en cause la valorisation retenue.

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 732 279 € 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 des apports en nature, majoré de la prime d'émission.

A NANTES, le 14 décembre 2020

Pour la SARL Robert MONÉ

Signé électroniquement le 14/12/2020 par
Robert Mone



Robert MONÉ

Commissaire aux apports