

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 18364

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
LES SOCIÉTÉS SC EXEL, CLEA ET LJ INVEST
À LA SAS GROUPE EURIVIM**



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 les sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST 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 les sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST 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, 60 parts sociales de la société AXINVEST.

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 AXINVEST.

1.2 - Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes morales apporteurs

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

- 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,
- CLEA, société à responsabilité limitée au capital de 664 482 €, dont le siège social est sis 1, rue de l'Adour – 44470 THOUARE-SUR-LOIRE, immatriculée sous le numéro 752 811 489 RCS NANTES, représentée par son Gérant, Monsieur Laurent COLOMBEL,
- LJ INVEST, société civile au capital de 664 482 €, dont le siège social est sis La Ville Hervy – 56800 PLOERMEL, immatriculée sous le numéro 752 902 080 RCS VANNES, représentée par son Gérant, Monsieur Pascal LECHENE.

1.2.2. Société dont une partie des parts sociales est apportée : SCI AXINVEST

La société AXINVEST est une société civile immobilière, 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 811 545 482.

Son capital social est réparti de la manière suivante :

- société SO.GE.FI, propriétaire de 40 parts,
- société SC EXEL, propriétaire de 20 parts,
- société CLEA, propriétaire de 20 parts,
- société LJ INVEST, propriétaire de 20 parts.

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

La société AXINVEST a pour activité principale l'acquisition, la construction, la gestion, l'administration et la location d'immeubles.

1.2.3. Société bénéficiaire des apports : SAS GROUPE EURIVIM

L'apport de parts de la société AXINVEST 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

Les sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST ont la pleine propriété des 60 parts, objet des présents apports.

1.3.2. Rémunération des apports

En rémunération des apports évalués à 63 182,34 €, il sera attribué à chaque apporteur 591 actions de la société GROUPE EURIVIM, soit un total de 1 773 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 19 729,81 €.

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 14 484,18 € pour chaque apport, soit un total de 43 452,53 €.

1.3.4. Aspects fiscaux

Droits d'enregistrement

L'opération est exonérée de droits d'enregistrement.

Plus-value

- Concernant la société SC EXEL
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.
- Concernant les sociétés CLEA et LJ INVEST
Les apports réalisés par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés d'une branche complète d'activité bénéficient du régime du sursis de l'article 210 B du Code général des impôts.

Pour être éligible à ce régime d'imposition, l'apport doit porter sur plus de 50% du capital de la société dont les titres sont apportés. Le seuil de 50% s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués de manière concomitante à une même société. A cet égard, il n'est pas nécessaire, pour la détermination du seuil de 50%, que l'ensemble des apports effectués bénéficient du régime spécial prévu à l'article 210 B du CGI.

Les sociétés CLEA et LJ INVEST peuvent donc bénéficier du sursis d'imposition.

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

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.

Les apports de titres consentis par les sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST à la société bénéficiaire devraient être effectués 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.

Toutefois, la situation nette comptable de la société AXINVEST étant négative au 31 décembre 2019, il est fait application du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 qui prévoit une dérogation aux principes généraux de valorisation des apports dans cette hypothèse. En conséquence, les apports seront réalisés sur la base de leurs valeurs réelles.

1.4.2. Description des apports

Les parts sociales de la société AXINVEST, 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 63 182,34 €, soit 1 773 parts sociales de 35,6358 € 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 AXINVEST, 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 AXINVEST ;
- obtenu et examiné le détail des comptes provisoires de la société AXINVEST, 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 AXINVEST ;
- obtenu la confirmation d'un professionnel de l'immobilier de la cohérence du taux de capitalisation utilisé pour valoriser le bien immobilier détenu par la société AXINVEST ;
- procédé à des sondages et des contrôles sur la base de documents fournis par la direction de la société AXINVEST, 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 AXINVEST.

2.2. Réalité des apports

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété, par les sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST, des 60 parts sociales de la société AXINVEST, objet des présents apports.

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

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 les apports réalisés par les sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST, la valeur réelle des parts de la société AXINVEST.

S'agissant d'apports 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, le caractère négatif des capitaux propres de la société AXINVEST au 31 décembre 2019 ne permet pas une libération intégrale de l'augmentation capital de la société bénéficiaire. Il est donc possible, à titre dérogatoire, de procéder à un apport des titres à la valeur réelle.

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 AXINVEST est constitué essentiellement d'un bien immobilier. Dès lors, l'appréciation de la valeur des apports dépend de la valeur réelle de cet actif.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports

La valeur réelle de l'actif net de la société AXINVEST a été déterminée par la direction, sur la base des comptes annuels de la société au 31 décembre 2019, d'une part, et d'une estimation de la valeur actuelle du bien immobilier présent son actif, d'autre part. Pour la détermination de cette valeur actuelle, il a été retenu une méthode d'évaluation reposant sur un taux de capitalisation appliqué à la valeur locative du bien immobilier.

Les participations des sociétés SC EXEL, CLEA et LJ INVEST dans la société AXINVEST étant minoritaires (20% de détention chacune), il a été pratiqué une décote de 20% sur la valorisation des titres AXINVEST.

2.4.3. Appréciation de la valorisation

La cohérence du taux de capitalisation appliqué par la direction de la société AXINVEST, pour déterminer la valeur réelle de l'actif immobilier, 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 de la société AXINVEST au 31 décembre 2019.

Nous avons également procédé à un examen des comptes provisoires de la société AXINVEST, 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 63 264 € 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