

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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 LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 04287

Numéro SIREN : 884 878 349

Nom ou dénomination : EPONEME

Ce dépôt a été enregistré le 06/07/2021 sous le numéro de dépôt A2021/024753

Eponeme SAS

Société par Actions Simplifiée au capital de €1 000

Siège social : 14 quai Général Sarrail

69006 Lyon

884 878 349 RCS de Lyon

Rapport du commissaire aux apports

30 juin 2021

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, par décision unanime des Associés en date du 21 mai 2021, concernant l'apport en nature des la totalité des titres des sociétés 11 QDS, 14 QGS et MY LYON PROPERTY par les sociétés CAPTURE et NOBILY, 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 contrat d'apport de biens en nature signé par les représentants des sociétés concernées en date du 30 juin 2021.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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. 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 présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Les sociétés Capture et Nobily, agissant en qualité de seules associées de la société Eponeme, envisagent d'apporter l'intégralité des droits sociaux qu'ils détiennent sur les sociétés 11 QDS, 14 QGS et My Lyon Property à la société Eponeme.

Les sociétés Capture et Nobily détiennent 100 % du capital des sociétés 11 QDS, 14 QGS et My Lyon Property.

1.2. Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Société bénéficiaire des apports

Eponeme est une société par actions simplifiée au capital de €1 000, ayant son siège social 14 quai Général Sarrail, 69006, Lyon.

1.2.2. Sociétés réalisant les apports

Capture est une société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de €20 000 000, ayant son siège social 5 place Antonin Poncet, 69002, Lyon.

Nobily est une société à responsabilité limitée, au capital de €300 000, ayant son siège social 11 quai de Serbie, 69006, Lyon.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportées

11 QDS est une société en nom collectif, au capital de €1 000, ayant son siège social 11 quai de Serbie, 69006, Lyon.

14 QGS est une société civile immobilière, au capital de €1 000, ayant son siège social 14 quai Général Sarrail, 69006, Lyon.

My Lyon Property est une société par actions simplifiée, au capital de €10 000, ayant son siège social 14 quai Général Sarrail, 69006, Lyon.

1.3. Description de l'opération

Les sociétés Capture et Nobily envisagent d'apporter l'intégralité des titres qu'elles détiennent dans les sociétés 11 QDS, 14 QGS et My Lyon Property à la société Eponeme moyennant l'attribution d'actions au titre de la rémunération des apports.

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de biens en nature. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

- Les sociétés Capture, Nobily et Eponeme s'engagent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne notamment les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive des apports :
 - Capture et Nobily :
 - Au titre de l'article 210 B du Code général des impôts, à conserver les actions reçues en rémunération de l'apport pendant un délai minimum de trois ans à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société EPONEME et à calculer ultérieurement les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces actions d'après la valeur que les titres apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures ;
 - Au titre de l'article 54 septies du Code général des impôts, à établir et à joindre à leur déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition.
 - Eponeme :
 - Au titre de l'article 210 B du Code général des impôts, à calculer les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession ultérieure des titres reçus en apport, d'après la valeur que ces titres avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des apporteurs ;
 - Au titre de l'article 54 septies du Code général des impôts, à établir et à joindre à sa déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition et à tenir le registre des plus-values en report d'imposition ;

1.3.2. Conditions suspensives

Cet apport en nature est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- approbation par les associés de la société Eponeme du procès-verbal d'assemblée générale d'augmentation du capital.

1.3.3 Rémunération des apports

Les apports évalués à la sommes globale de cent quatre vingt seize mille euros (€196 000) sont consentis et acceptés moyennant l'attribution aux apporteurs de 196 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de un euro (€1) chacune, entièrement libérées, à créer par la société Eponeme à titre d'augmentation de son capital pour un montant de cent quatre vingt seize mille euros (€196 000).

Ces actions nouvelles seront réparties comme suit entre les apporteurs :

Apporteur	Nombre de titres
Nobily	186 200
Capture	9 800
Total	196 000

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'opération est effectuée entre sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017, homologué par arrêté du 26 décembre 2017, relatif au traitement comptable des apports et opérations assimilées.

Dès lors, l'apport des éléments sera réalisé à la valeur nette comptable.

1.4.2. Description des apports

Description des sociétés dont les titres sont apportés

La société 11 QDS a pour activité la gestion d'un bien immobilier situé 11, quai de Serbie 69006 Lyon. La direction de la société est assurée par la société Nobily, en sa qualité de Gérante. La durée de la société a été fixée à 99 années à compter du 12 juillet 2016, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Son exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

La société 14 QGS a pour activité la gestion d'un bien immobilier situé 14, quai Général Sarrail 69006 Lyon. La direction de la société est assurée par la société Nobily, en sa qualité de Gérante. La durée de la société a été fixée à 99 années à compter du 10 décembre 2015, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Son exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

La société MY LYON PROPERTY a pour activité la transaction immobilière et la gestion locative. La direction de la société est assurée par la société Nobily en sa qualité de Présidente. La durée de la société a été fixée à 99 années à compter du 1er juillet 2014, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Son exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Valeur des titres apportés

La valeur retenue des titres apportés est la valeur nette comptable desdits titres, telle que ressortant dans les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 des sociétés apporteurs Capture et Nobily.

La prise en compte de ces paramètres a conduit à retenir les valorisations suivantes :

Société	Valeur nette comptable des titres (€)	Nombre de titres	Valeur par titre (€)
11 QDS	1 000	1 000	1
14 QGS	185 000	1 000	185
My Lyon Property	10 000	10 000	1

En conséquence, les titres apportés par les sociétés Capture et Nobily à la société Eponeme représentent les valeurs ci-après :

Apports de la société Capture

Société	Nombre de titres	Valeur par titre (€)	Valeur globale (€)
11 QDS	50	1	50
14 QGS	50	185	9 250
My Lyon Property	500	1	500
Total des apports réalisés par la société Capture			9 800

Apports de la société Nobily

Société	Nombre de titres	Valeur par titre (€)	Valeur globale (€)
11 QDS	950	1	950
14 QGS	950	185	175 750
MY LYON PROPERTY	9 500	1	9 500
Total des apports réalisés par la société Nobily			186 200

Valorisation globale des apports de Capture et Nobily	196 000
---	---------

Les droits sociaux apportés seront transcrits pour leur valeur nette comptable dans les écritures comptables de la société Eponeme, bénéficiaire des apports.

1.4.3. Période de rétroactivité

La société Eponeme aura jouissance des droits sociaux des sociétés 11 QDS, 14 QGS et My Lyon Property rétroactivement à la date du 30 juin 2021.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION 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, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports des sociétés Capture et Nobily, à vérifier que celle-ci n'est pas surévaluée et que l'actif net apporté est au moins égal à l'augmentation du capital de la société bénéficiaire des apports.

Nous avons notamment :

- échangé 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 contrat d'apport de biens en nature ;

- analysé les comptes annuels au 31 décembre 2020 des sociétés 11 QDS, 14 QGS et My Lyon Property ;
- vérifié que la valeur vénale des titres apportés n'est pas inférieure à la valeur nette comptable desdits titres, sur la base des comptes annuels au 31 décembre 2020 des sociétés dont les titres sont apportés ;
- obtenu une lettre d'affirmation de la part du management des sociétés dont les titres sont apportés, confirmant notamment qu'à la date du présent rapport, aucun évènement n'est survenu, de nature à remettre en cause la valeur des titres apportés.

Nous vous précisons également que la mission du commissaire aux apports n'est pas assimilable à une mission de « Due Diligence ». Notre mission a pour seul objectif de déterminer que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

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

Aux termes du contrat d'apport de biens en nature conclu entre les sociétés Capture, Nobily et Eponeme, les parties sont convenues de retenir la valeur nette comptable des éléments en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des apports et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la réalité des éléments apportés par les sociétés Capture et Nobily.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

La valeur d'apport est fondée sur la valeur nette comptable.

Nous avons concentré nos travaux sur la valeur nette comptable des titres apportés par les sociétés CAPTURE et NOBILY.

Dans ce cadre, nous avons mené les travaux suivants :

- Pour les sociétés 11 QDS et 14 QGS :
 - Valeur d'entreprise :
 - Analyse des avis de valeur des biens immobiliers détenus, préparés par le management ;
 - Capitalisation de l'EBITDA récurrent à l'infini, sur la base de taux de croissance à l'infini et de taux d'actualisation en référence aux avis de valeur, complétée par des analyses de sensibilité ;
 - Dette financière nette, telle que ressortant des comptes annuels au 31 décembre 2020.
- Pour la société My Lyon property :
 - Valeur d'entreprise : fondée sur un multiple de chiffre d'affaires, en référence aux pratiques de marché observées pour ce type d'activité ;
 - Dette financière nette, telle que ressortant des comptes annuels au 31 décembre 2020.

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 €196 000 n’est pas surévaluée et, en conséquence, que l’actif net apporté est au moins égal à l’augmentation du capital de la société bénéficiaire des apports.

Villeurbanne, le 30 juin 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Pesson', written over a horizontal line.

Nicolas Pesson
Directeur Général