



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 : 2016 B 05480

Numéro SIREN : 822 430 666

Nom ou dénomination : AVALINE INVEST

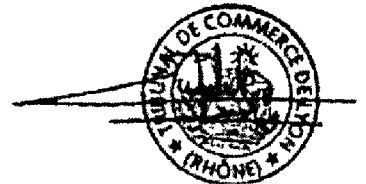
Ce dépôt a été enregistré le 29/11/2016 sous le numéro de dépôt A2016/032009



4799039

Dénomination : AVALINE INVEST
Adresse : 34 cours D'herbouville 69004 Lyon -FRANCE-
n° de gestion : 2016B05480
n° d'identification : 822 430 666
n° de dépôt : A2016/032009
Date du dépôt : 29/11/2016

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
23/11/2016



4799039



SOFAGEC

Audit

Associés :

Bruno
LABORIER

Philippe
SALLE

Christophe
SCHOTT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**Sur l'apport en nature d'actions et de parts
sociales des sociétés IMMOBILIER SERVICE,
CENNA et CELESTINS 6**

35, avenue Général
de Gaulle
69110
SAINTE-FOY-LES-LYON

Tél
04 72 16 16 16

Fax
04 72 16 16 17

Email
contact@sofagec.fr

Web
sofagec.fr

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE
COMPTABLE INSCRITE
À L'ORDRE DES
EXPERTS-COMPTABLES
RHÔNE-ALPES
SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT
AU^x COMPTES - MEMBRE
DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE LYON

SAS AU CAPITAL DE 100 000 €

452 736 184 RCS LYON

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR14452736184

**SAS AVALINE INVEST
34 cours d'Herbouville
69004 - LYON**

822 430 666 RCS LYON

AVALINE INVEST
Société par Actions Simplifiée
34 cours d'Herbouville
69004 - LYON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée unique, en date du 17 octobre 2016, concernant la valeur des titres des sociétés IMMOBILIER SERVICE, CENNA et CELESTINS 6 que se propose d'apporter Madame Nathalie ZIMMERMANN, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévue à l'article L.223-9 du Code de Commerce.

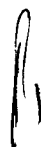
Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport à signer entre l'associé apporteur et la société AVALINE INVEST. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

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 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.

Vous trouverez, ci-après, nos constatations et conclusions présentées, dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et description des apports,
- Diligences et appréciation de la valeur des apports,
- Conclusion



AVALINE INVEST

Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

L'apport de titres envisagé doit permettre à Madame Nathalie ZIMMERMANN de regrouper dans sa société holding les titres qu'elle détient dans les sociétés concernées.

1.2. Présentation des sociétés et intérêts en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

Les titres, objet de l'apport, sont détenus par Madame Nathalie ZIMMERMANN, née COLOMBAT, épouse de Monsieur Franck ZIMMERMANN avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me FAURE Notaire à Lyon, le 27 juin 1992, demeurant à LYON (69004) – 34 cours d'Herbouville.

1.2.2. La société bénéficiaire des apports

La société AVALINE INVEST est une société par actions simplifiée, ayant son siège social à LYON (69004) – 34 cours d'Herbouville, dont l'associée unique est Madame Nathalie ZIMMERMANN.

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- Le management de toutes sociétés et toutes prestations de services,
- La prise de participations financières dans tous groupements, sociétés ou entreprises, français ou étrangers, créés ou à créer, et ce, par tous moyens, notamment par voie d'apport, souscription ou achat d'actions ou parts sociales, de fusion ou de groupement,
- Les prestations de direction au profit de sociétés contrôlées ou non,
- L'assistance aux entreprises,
- La gestion de ses participations financières et de tous intérêts dans toutes sociétés,
- La direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations,
- Toutes prestations de services dans les domaines financier, comptable et informatique, technique et commercial,
- L'acceptation ou l'exercice de tous mandats d'administration, contrôle, conseil, l'étude, la recherche, la mise au point de tous moyens de gestion et l'assistance aux entreprises liées à la société,
- L'acquisition d'immeuble ou droits immobiliers en vue de leur exploitation et de leur location,
- Toutes activités inventives, opérations de recherche et de création dans les domaines industriel, technique, commercial, scientifique ou artistique,
- La gestion de tous droits de propriété industrielle, modèles, dessins, marques et noms commerciaux,
- Plus généralement toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus défini.



AVALINE INVEST

Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

1.2.3. Les sociétés dont les titres sont apportés

- **CELESTINS 6**

La société CELESTINS 6 est une société civile immobilière (SCI) au capital de 1 000 euros (100 parts sociales), dont le siège est situé 6 place des Célestins à LYON (69002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 508 224 276.

Son activité est la location de biens immobiliers.

- **CENNA**

La société CENNA est une société à responsabilité limitée (SARL) au capital de 7 500 euros (75 parts sociales), dont le siège est situé 34 cours d'Herbouville à LYON (69004), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 441 876 323.

Son activité est celle de marchand de biens et la location de biens immobiliers.

- **IMMOBILIER SERVICE**

La société IMMOBILIER SERVICE est une société par actions simplifiée (SAS) au capital de 100 000 euros (1 000 actions), dont le siège est situé 6 place des Célestins à LYON (69002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 305 785 883.

Son activité est celle d'agence immobilière (location, transaction, syndic et gestion), sous l'enseigne REGIE DES CELESTINS.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées dans le contrat d'apport qui doit être signé entre l'associé apporteur et la société AVALINE INVEST.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Madame Nathalie ZIMMERMANN apporte à la société AVALINE INVEST, sous les garanties ordinaires et de droit, les :

- 440 actions ordinaires « A » et la nue-propriété de 60 actions de préférence « P » qu'elle détient dans la société par actions simplifiée « IMMOBILIER SERVICE »,
- 33 parts sociales qu'elle détient dans la société à responsabilité limitée « CENNA »,
- 50 parts sociales qu'elle détient dans la civile immobilière « CELESTINS 6 ».

AVALINE INVEST

Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

L'apporteur a déclaré :

- Que le capital des sociétés est entièrement libéré,
- Que les titres présentement apportés ne font l'objet d'aucun nantissement ni gage d'aucune sorte,
- Que l'apport ci-dessus effectué qui est net de tout passif, est fait sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

La société AVALINE INVEST aura la propriété et la jouissance des parts et actions apportées à compter du jour de la réalisation définitive de l'augmentation de son capital social. Elle aura notamment seule droit aux produits desdites parts et actions qui seront mis en distribution postérieurement à la date de l'apport.

La soulte ne dépassant pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus, l'opération d'échange ouvre droit au report d'imposition automatique conformément à l'article 150-0 B ter du CGI.

1.3.2. Rémunération des apports

Les apports de titres de la société :

- IMMOBILIER SERVICE seront rémunérés par l'attribution de 123.500 actions de la société AVALINE INVEST de 10 euros de valeur nominale chacune, émises à titre d'augmentation de son capital pour 1.235.000 euros,
- CENNA seront rémunérés par l'attribution de 17.800 actions de la société AVALINE INVEST de 10 euros de valeur nominale chacune, émises à titre d'augmentation de son capital pour 178.000 euros,
- CELESTINS 6 seront rémunérés par l'attribution de 10.200 actions de la société AVALINE INVEST de 10 euros de valeur nominale chacune, émises à titre d'augmentation de son capital pour 102.000 euros,

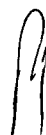
Ces actions seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du jour de la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

Aucun avantage particulier n'est convenu ni stipulé au profit de l'apporteur à titre de complément de rémunération.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors ils seront réalisés à leur valeur réelle résultant d'une estimation arrêtée par les intéressés.



AVALINE INVEST

Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

1.4.2. Evaluation des apports

Les biens sont apportés à la société AVALINE INVEST pour un montant total de 1.515.000 euros correspondant à :

- **IMMOBILIER SERVICE**

Pour chaque action ordinaire « A » à une valeur de 2.530,71 euros environ ;
Pour la nue-propriété de chaque action de préférence « P » à une valeur de 2.024,56 euros environ ;

Soit un apport valorisé à 1.235.000 euros ;

La totalité des titres de la société IMMOBILIER SERVICE a été estimée à 2.530.710 euros.

- **CENNA**

Pour chaque part à une valeur de 5.396,40 euros ;

Soit un apport valorisé à 178.000 euros ;

La totalité des titres de la société CENNA a été estimée à 404.730 euros.

- **CELESTINS 6**

Pour chaque part à une valeur de 2.040,25 euros ;

Soit un apport valorisé à 102.000 euros ;

La totalité des titres de la société CELESTINS 6 a été estimée à 204.025 euros.

AVALINE INVEST

Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

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 d'éclairer les associés de la société AVALINE INVEST sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- Echangé 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 projet de contrat d'apport ;
- Vérifié la propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés en présence ;
- Consulté les derniers comptes annuels des sociétés dont les titres sont apportés ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de la dirigeante de la société AVALINE INVEST, nous confirmant d'une part, que les informations comptables retenues pour l'évaluation des apports reflètent la situation actuelle et future de l'activité des sociétés dont les titres sont apportés, et d'autre part, l'absence, à la date du présent rapport, d'événements ou faits de nature à affecter dans ses aspects significatifs, l'évaluation des apports dans le cadre de l'opération envisagée.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Il a été décidé de retenir la valeur réelle estimée des titres apportés, en tant que valeur d'apport à concurrence du nombre de titres apportés.

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.

AVALINE INVEST

Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la propriété par l'associée concernée des actions et parts sociales apportées.

2.4. Appréciation de valeur de l'apport

2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

L'apport portera sur des titres représentant le contrôle conjoint des sociétés concernées.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur des titres apportés a été déterminée par les parties sur la base des derniers comptes annuels des sociétés CELESTINS 6, CENNA et IMMOBILIER SERVICE.

Cette valeur a été appréciée au regard de la valeur des capitaux propres, revalorisés en fonction des plus-values identifiées sur les actifs incorporels (fonds de commerce) et immobiliers.

2.4.3. Valorisation des sociétés

Pour apprécier la valeur des apports, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère pour l'intégralité des titres des sociétés concernées, basée sur l'utilisation de méthodes courantes d'évaluation d'entreprises comparables.

Une attention particulière a été apportée à :

- étudier les plus-values latentes sur les actifs immobiliers détenus par les sociétés CENNA et CELESTINS 6, au regard des valeurs de marché et de leur rentabilité locative ;
- étudier la valorisation retenue pour le fonds de commerce de la société IMMOBILIER SERVICE.

2.4.4. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant de ces approches confortent les valeurs d'apport retenues.

AVALINE INVEST

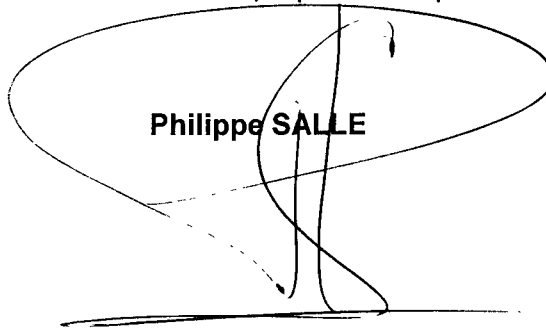
Société par actions simplifiée
34 cours d'Herbouville

69004 - LYON

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 1.515.000 € 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.

Fait à SAINTE FOY LES LYON, Le 23 novembre 2016
Le Commissaire aux Apports
SAS SOFAGEC, représentée par


Philippe SALLE