

Michel LEFORT

Commissaire aux Comptes

Inscrit à la Compagnie Régionale de Rennes

FLG7
le 21/12/2010

RAPPORT DU

COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT EN NATURE
De titres de sociétés

à

la société GROUPE DURET IMMOBILIER

SAS au capital de 760.000 euros

Siège social : 19 Rue Saint Nicolas

85600 MONTAIGU

Société en cours de constitution

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs les associés de la société GROUPE DURET IMMOBILIER,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de la Roche sur Yon en date du 12 novembre 2010 concernant les apports en nature devant être effectués par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR, la SARL ROUSSELOT FINANCES, Madame Stéphanie DURET et Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE, à la société GROUPE DURET IMMOBILIER, SAS en cours de constitution, j'ai établi le présent rapport prévu par les articles L.225-8 et L.225-14 (sur renvoi de l'article L.227-1) du Code de commerce.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont eu pour objectifs :

- d'apprécier la valeur des apports ;
- de s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée ;
- de vérifier que la valeur des apports correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

I) – Exposé de l'opération projetée :

La société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR, la SARL ROUSSELOT FINANCES, Madame Stéphanie DURET et Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE constituent une Société par Actions Simplifiée dénommée GROUPE DURET IMMOBILIER dont le siège social est situé 19 Rue Saint Nicolas à MONTAIGU (85600).

La SAS GROUPE DURET IMMOBILIER est constituée par les apports en nature suivants :

- Par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR :
 - 375 parts sociales de la SARL ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER
 - 4 096 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR
 - 90 parts sociales de la SARL DUOT PROMOTION
- Par la société ROUSSELOT FINANCES :
 - 375 parts sociales de la SARL ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER
 - 1 168 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR
 - 10 parts sociales de la SARL DUOT PROMOTION
 - 225 parts sociales de la SARL BATI DUOT
- Par Madame Stéphanie DURET :
 - 375 parts sociales de la SARL ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER
 - 292 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR
 - 50 parts sociales de la SARL BATI DUOT
- Par Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE :
 - 292 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR

La SAS GROUPE DURET IMMOBILIER a pour objet principal :

- de recevoir, acquérir et de gérer, directement ou indirectement, les titres sociaux formant le capital des sociétés du groupe, ou ayant vocation à faire partie de ce groupe ;
- de participer activement à la détermination, l'orientation, à la conduite et au contrôle de la politique générale, et plus généralement, à l'animation effective de toutes sociétés, entités juridiques avec ou sans personnalité morale, dans lesquelles elle prendra à l'avenir une participation, et de toutes sociétés contrôlées directement ou indirectement par les précédentes, à condition que la société en ait le contrôle au sens de l'article L 233-3 du Code

de commerce ;

- la fourniture de toutes prestations de direction, de services à caractère administratif, comptable, financier, gestion, commercial, immobilier.

2) – Nature des apports :

2.1) - Apport des parts sociales de la société ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER

La société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR représentée par son gérant Monsieur Alain DURET, la société ROUSSELOT FINANCES représentée par son gérant Monsieur Frédéric ROUSSELOT et Madame Stéphanie DURET font apport, sous les garanties ordinaires et de droit, de la totalité des parts sociales leur appartenant dans la société ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme : Société à responsabilité limitée

Siège social : 3 Rue Saint Jacques – 44190 CLISSON

Capital : 11 250 euros divisé en 1 125 parts sociales de 10 euros chacune

Objet : La vente de biens et droits immobiliers de toute nature, bâtis, ou à bâtir, et leurs accessoires, en France ou à l'étranger. La recherche, la location et l'administration de ces mêmes biens et droits immobiliers. D'une manière générale, toute action d'intermédiation entre vendeur et acquéreur de tous droits immobiliers. La participation à toute opération de promotion immobilière, commercialisation, gestion.

Immatriculation : RCS NANTES 450 811 005

Date de clôture : L'exercice social s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

L'apport est désigné et évalué comme suit :

Par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

Représentée par son gérant, Monsieur Alain DURET

375 parts sociales numérotées de 1 à 375 inclus

Evaluées à vingt cinq mille euros, ci 25 000 euros

Par Madame Stéphanie DURET

375 parts sociales numérotées de 376 à 750 inclus

Évaluées à vingt cinq mille euros, ci 25 000 euros

Par la société ROUSSELOT FINANCES

Représentée par son gérant, Monsieur Frédéric ROUSSELOT

375 parts sociales numérotées de 751 à 1 125 inclus

Évaluées à vingt cinq mille euros, ci 25 000 euros

Soit une valeur totale de l'apport en nature de 75 000 euros

2.2) - Apport des parts sociales de la société DURET PROMOTEUR

La société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR représentée par son gérant, Monsieur Alain DURET, la société ROUSSELOT FINANCES représentée par son gérant Monsieur Frédéric ROUSSELOT, Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE et Madame Stéphanie DURET font apport, sous les garanties ordinaires et de droit, de la totalité des parts sociales leur appartenant dans la société DURET PROMOTEUR dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme : Société à responsabilité limitée

Siège social : 19 Rue Saint Nicolas – 85600 MONTAIGU

Capital : 58 480 euros divisé en 5 848 parts sociales de 10 euros chacune

Objet : La gestion et promotion immobilière de biens et droits immobiliers de toute nature bâtis ou à bâtir, et leurs accessoires, les activités de marchand de biens, en France ou à l'étranger.

Immatriculation : RCS LA ROCHE SUR YON 509 663 696

Date de clôture : L'exercice social s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

L'apport est désigné et évalué comme suit :

Par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

Représentée par son gérant, Monsieur Alain DURET

4 096 parts sociales numérotées de 1 à 4 096 inclus

Évaluées à quatre cent vingt cinq mille neuf cent quatre vingt quatre euros,

ci 425 984 euros

Par la société ROUSSELOT FINANCES

Représentée par son gérant, Monsieur Frédéric ROUSSELOT

1 168 parts sociales numérotées de 4 097 à 5 264 inclus

Évaluées à cent vingt et un mille quatre cent soixante douze euros, ci 121 472 euros

Par Madame Stéphanie DURET

292 parts sociales numérotées de 5 265 à 5 556 inclus

Évaluées à trente mille trois cent soixante huit euros, ci 30 368 euros

Par Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE

292 parts sociales numérotées de 5 557 à 5 848 inclus

Évaluées à trente mille trois cent soixante huit euros, ci 30 368 euros

Soit une valeur totale de l'apport en nature de 608 192 euros

2.3) - Apport des parts sociales de la société BATI DUOT

La société ROUSSELOT FINANCES représentée par son gérant Monsieur Frédéric ROUSSELOT et Madame Stéphanie DURET font apport, sous les garanties ordinaires et de droit, de la totalité des parts sociales leur appartenant dans la société BATI DUOT dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme : Société à responsabilité limitée

Siège social : 19 Rue Saint Nicolas – 85600 MONTAIGU

Capital : 50 000 euros divisé en 500 parts sociales de 100 euros chacune

Objet : La maîtrise d'œuvre, l'assistance, l'accompagnement, le conseil, pour toute opération immobilière s'appliquant à tout bien neuf ou ancien. L'apport de compétences techniques, en agissant comme prestataires de services, à la commande, sur des terrains qui ne lui appartiennent pas.

Immatriculation : RCS LA ROCHE SUR YON 502 802 382

Date de clôture : L'exercice social s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

L'apport est désigné et évalué comme suit :

Par la société ROUSSELOT FINANCES

Représentée par son gérant, Monsieur Frédéric ROUSSELOT

225 parts sociales numérotées de 226 à 450 inclus

Evaluées à vingt deux mille cinq cents euros, ci 22 500 euros

Par Madame Stéphanie DURET

50 parts sociales numérotées de 451 à 500 inclus

Evaluées à cinq mille euros, ci 5 000 euros

Soit une valeur totale de l'apport en nature de 27 500 euros

2.4) - Apport des parts sociales de la société DUOT PROMOTION

La société ROUSSELOT FINANCES représentée par son gérant Monsieur Frédéric ROUSSELOT et la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR représentée par son gérant, Monsieur Alain DURET font apport, sous les garanties ordinaires et de droit, de la totalité des parts sociales leur appartenant dans la société DUOT PROMOTION dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme : Société à responsabilité limitée

Siège social : 19 Rue Saint Nicolas – 85600 MONTAIGU

Capital : 10 000 euros divisé en 100 parts sociales de 100 euros chacune

Objet : L'activité de promotion immobilière, savoir l'acquisition de terrains ou de biens immobiliers assimilés, la construction sur ces terrains d'immeubles.

L'activité de constructeur et notamment en ce qui concerne les contrats de constructions de maisons individuelles.

La vente en totalité ou par fractions, en l'état, avant ou après achèvement, des locaux ainsi construits.

Immatriculation : RCS LA ROCHE SUR YON 502 873 177

Date de clôture : L'exercice social s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

L'apport est désigné et évalué comme suit :

Par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

Représentée par son gérant, Monsieur Alain DURET

90 parts sociales numérotées de 1 à 90 inclus

Evaluées à neuf mille euros, ci 9 000 euros

Par la société ROUSSELOT FINANCES

Représentée par son gérant, Monsieur Frédéric ROUSSELOT

10 parts sociales numérotées de 91 à 100 inclus

Evaluées à mille euros, ci 1 000 euros

Soit une valeur totale de l'apport en nature de 10 000 euros

3) – Evaluation des apports :

Le montant total des apports en nature s'élève à 720 692 euros

Récapitulatif des apports en nature effectués :

Par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR :

- 375 parts sociales de la SARL ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER : 25 000 euros

- 4 096 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR :	425 984 euros
- 90 parts sociales de la SARL DUOT PROMOTION :	9 000 euros
TOTAL :	459 984 euros

Par la société ROUSSELOT FINANCES :

- 375 parts sociales de la SARL ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER :	25 000 euros
- 1 168 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR :	121 472 euros
- 225 parts sociales de la SARL BATI DUOT :	22 500 euros
- 10 parts sociales de la SARL DUOT PROMOTION :	1 000 euros
TOTAL :	169 972 euros

Par Madame Stéphanie DURET :

- 375 parts sociales de la SARL ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER :	25 000 euros
- 292 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR :	30 368 euros
- 50 parts sociales de la SARL BATI DUOT :	5 000 euros
TOTAL :	60 368 euros

Par Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE :

- 292 parts sociales de la SARL DURET PROMOTEUR :	30 368 €
TOTAL :	30 368 euros

4) – Rémunération des apports :

Pour permettre la libération d'un nombre entier d'actions compte tenu des apports en nature, il est apporté en numéraire :

- Par la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR, la somme de dix-huit mille huit cent seize euros.....	18 816 euros
- Par la société ROUSSELOT FINANCES, la somme de douze mille quatre cent vingt huit euros	12 428 euros
- Par Madame Stéphanie DURET, la somme de huit mille trente deux euros.....	8 032 euros
- Par Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE la somme de trente deux euros	32 euros
Soit un total de trente neuf mille trois cent huit euros (39 308 euros), intégralement libéré.	

En rémunération des apports en nature et en numéraire ci-dessus désignés, et évalués à la somme globale de 760 000 euros, il est attribué :

- à la société ALAIN DURET PROMOTEUR CONSTRUCTEUR : 4 788 actions créées, d'une valeur unitaire de 100 euros, de la société GROUPE DURET IMMOBILIER ;
- à la société ROUSSELOT FINANCES : 1 824 actions créées, d'une valeur unitaire de 100 euros, de la société GROUPE DURET IMMOBILIER ;
- à Madame Stéphanie DURET : 684 actions créées, d'une valeur unitaire de 100 euros, de la société GROUPE DURET IMMOBILIER ;
- à Madame Cécile DUFAU de LAMOTHE : 304 actions créées, d'une valeur unitaire de 100 euros, de la société GROUPE DURET IMMOBILIER ;

II – DILIGENCES EFFECTUEES - APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

1) – Diligences effectuées :

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour apprécier la valeur des apports, et en particulier :

- J'ai pris contact avec les conseils de la société concernée pour obtenir des éléments d'information qui me paraissaient utiles ;
- J'ai consulté le contenu des immobilisations des sociétés objets des apports, et en ai apprécié la consistance ;
- Je me suis assuré de la propriété des titres apportés ;
- J'ai pris connaissance du projet de statuts constitutifs de la société GROUPE DURET IMMOBILIER, société bénéficiaire des apports ;
- J'ai obtenu la confirmation des gérants des sociétés objets des apports qu'aucun évènement

n'était intervenu susceptible de remettre en cause les données comptables au 31 décembre 2009 et au 30 septembre 2010, ni les perspectives d'activité retenues comme ayant servi de base à l'évaluation de cette société ;

- J'ai examiné la valeur des apports pris dans leur ensemble ayant servi de base à la valorisation des sociétés objets des apports ;
- J'ai rapproché la valeur retenue pour la valorisation des parts des sociétés objets des apports, avec d'autres méthodes de valorisation couramment utilisées ;
- J'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

2) – Appréciation de la valeur des apports :

Divers facteurs économiques et juridiques influencent la valorisation des titres de société.

Plusieurs méthodes de calcul permettent d'effectuer des approches de la valeur d'une entreprise, basées essentiellement sur son patrimoine et en fonction de sa rentabilité.

Il a été retenu des méthodes de calcul appropriées à chacune des sociétés apportées.

Les sociétés BATI DUOT et DUOT PROMOTION ont été évaluées à hauteur de la valeur nominale de leur capital social.

Les sociétés ATLANTIQUE VENDEE IMMOBILIER et DURET PROMOTEUR ont été valorisées selon des méthodes tenant compte à la fois :

- des capitaux propres,
- de la valeur patrimoniale,
- de la rentabilité,
- du volume d'activité.

III - CONCLUSION :

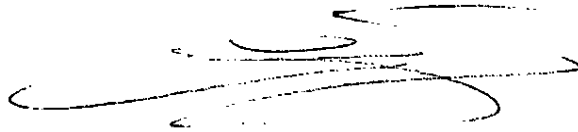
Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 720 692 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant du capital social de la société en constitution, bénéficiaire des apports.

Fait à Saint Julien de Concelles,

Le 29 novembre 2010

Michel LEFORT

Commissaire aux Comptes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michel Lefort', with a long horizontal stroke extending to the left.

