

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 : 2006 B 01050
Numéro SIREN : 480 772 326
Nom ou dénomination : REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Ce dépôt a été enregistré le 22/07/2020 sous le numéro de dépôt 9674



ACCOMPAGNER VOS PROJETS ET CEUX DE VOTRE ENTREPRISE

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par Actions Simplifiée

103 route de Vannes, CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex

RCS Nantes 480 772 326



**APPORT DE TITRES REALITES IMMOBILIER
CONSENTI PAR LA SOCIETE REALITES A LA
SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES REALITES IMMOBILIER CONSENTI
PAR LA SOCIETE REALITES A LA SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

A l'associé unique de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 19 mai 2020 concernant l'apport en nature de titres de la société REALITES IMMOBILIER consenti par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- 1. Présentation générale de l'opération**
- 2. Description et méthode d'évaluation de l'apport**
- 3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 4. Conclusion**

I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Afin de rationaliser son organigramme, le Groupe REALITES a décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apports de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 2.500 actions qu'elle détient dans la société REALITES IMMOBILIER (ci-après les « **Titres Apportés** »).

1.2. Apporteur

La société **REALITES**, ci-après la « **Société Apporteuse** », est une société anonyme dont le capital s'élève à 16.927.999,79 euros, divisé en 2.592.343 actions ordinaires de 6,53 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623 et son siège social est situé 103 route de Vannes - Immeuble de Cairn - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Apporteuse est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société Apporteuse.

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. **Société bénéficiaire de l'apport**

La société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, ci-après la « **Société Bénéficiaire** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 3.000.000 euros, divisé en 30.000 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326 et son siège est situé 103 route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Bénéficiaire a pour objet en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- le courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.2. Société dont les titres sont apportés

La société **REALITES IMMOBILIER**, ci-après la « **Société** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 250.000 euros, divisé en 2.500 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 814 546 693 et son siège social est situé 103 route de Vannes, Immeuble Le Cairn, CS 10333, 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- l'intermédiation en matière d'achat et de vente de biens immobiliers pour le compte de tiers que ces biens soit en l'état futur d'achèvement ou achevés, neufs ou anciens ;
- les services de conseil et d'évaluation en rapport avec l'achat et la vente de biens immobiliers, pour le compte de tiers ;
- la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente de biens immobiliers ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opérations de banque et en services de paiement ;
- les activités auxiliaires des activités de services financiers ;
- les services de conseils en placement ;
- les activités de conseillers et courtiers en hypothèques ;
- les services d'investissements financiers ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.3 Liens entre les sociétés concernées

La Société est détenue à 100 % par la Société Apporteuse. La Société Bénéficiaire est intégralement détenue par la Société Apporteuse.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

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

2.1. Description de l'apport

La Société Apporteuse apporterait **2.500 actions ordinaires** de la Société, représentant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société, à la Société Bénéficiaire. Les 2.500 actions ordinaires de la Société seraient apportées pour une valeur de 8 093 682 euros.

2.2. Modalités de l'opération

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des 2.500 actions apportées, ainsi que l'ensemble des droits qui y sont attachés, à la date de réalisation (ci-après la « **Date de Réalisation** ») des conditions suspensives suivantes :

- (i.) l'approbation de l'apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii.) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée au paragraphe 2.4 ci-dessous destinée à rémunérer l'apport.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le traité d'apport sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les parties.

2.3. Evaluation de l'apport

En application des dispositions du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par la Société Apporteuse, les titres seront apportés à leur valeur nette comptable.

Les parties ont convenu que la valeur d'apport soit déterminée par référence à une évaluation réalisée au moyen de plusieurs critères d'évaluation.

Pour le calcul de la valeur relative des actions de la Société, il a ainsi été mis en œuvre une méthode de valorisation patrimoniale et une méthode de valorisation basée sur un multiple d'EBITDA à partir des prévisions d'activité de la Société pour la période 2020 à 2023, soit quatre exercices.

Bien que les prévisions d'affaires intègrent les conséquences attendues de la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie « COVID-19 », il a été convenu, par prudence, d'appliquer une décote de 15 % sur les valorisations.

La valeur des Titres Apportés, représentant 100 % du capital de la Société, a ainsi été fixée à un prix de 8 093 682 euros, soit une valorisation de 3.237,47280 euros par action apportée.

2.4. Rémunération de l'apport et émission d'actions

En contrepartie des Titres Apportés, évalués à 8.093.682 euros, la Société Apporteuse sera rémunérée par l'attribution de 78.979 actions nouvelles de la Société Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, soit 7.897.900 euros, émises par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital social, assortie d'une prime d'apport de 195.782 euros.

Les actions nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire.

2.5. Aspects juridiques et fiscaux

2.5.1. Réalisation de l'apport

A la Date de Réalisation, la Société Apporteuse fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'apport dans le registre de mouvements de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de la Société Apporteuse.

Les actions nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de la Société Apporteuse dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse.

2.5.2. Régime fiscal

Conformément aux termes de l'article 810-I du Code général des impôts, l'apport sera enregistré gratuitement.

Les parties placeront l'opération d'apport sous le régime fiscal édicté par l'article 210 A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

III. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des actions apportées ;
- de vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la Société en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous nous sommes assurés de la certification sans réserve des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société, notamment à travers l'analyse des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons vérifié l'absence de faits ou d'événements, autre que la crise liée à la crise sanitaire de la Covid-19, intervenus entre le 31 décembre 2019 et le jour de la signature du présent rapport, susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- nous avons apprécié le plan d'affaires de la Société préparé par la Direction de la Société pour la période courant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023 (quatre exercices) ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport en nature ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- nous avons contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation de la Société dont les titres font l'objet d'un apport.

Notre mission a pour but d'éclairer l'associé unique sur la valeur de l'apport. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité de l'apport

Nous avons obtenu et exploité les statuts de la Société dont les actions sont apportées. Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des actions apportées.

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

Par dérogation, conformément au règlement CRC 2014-03 modifié et complété par le règlement CRC 2017-01, lorsque les apports sont 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 retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société préexistante. Au cas particulier, l'actif net apporté étant insuffisant pour permettre la libération du capital, la valeur de l'apport a été déterminée sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La méthodologie retenue pour la valorisation de l'apport n'appelle donc pas de remarque particulière de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons jugé de la pertinence des méthodes utilisées pour évaluer les actions apportées à leur valeur réelle.

Afin d'étayer l'analyse de la valeur attribuée aux apports, la direction nous a remis des prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires de la Société pour les exercices 2020 à 2023. Nous nous sommes assurés que les valeurs retenues pour déterminer les données prévisionnelles sont cohérentes et constituent une base raisonnable pour la détermination de ces données. En particulier, nous avons apprécié l'approche retenue pour actualiser les dernières données financières disponibles avant effet de la crise de la Covid 19.

Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport, et ce compris dans un contexte de dégradation des marchés du fait de la situation liée à la Covid-19.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 8.093.682 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de la valeur nominale des actions à émettre par la Société Bénéficiaire, soit 7.897.900 euros, majoré de la prime d'apport de 195.782 euros.

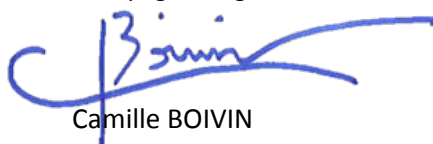
Fait à Paris, le 21 juillet 2020

Le commissaire aux apports,

BEWIZ AUDIT

Société de Commissaires aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Camille BOIVIN



ACCOMPAGNER VOS PROJETS ET CEUX DE VOTRE ENTREPRISE

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par Actions Simplifiée

103 route de Vannes, CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex

RCS Nantes 480 772 326



**APPORT DE TITRES REALITES INGENIERIE
CONSENTI PAR LA SOCIETE REALITES A LA
SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES REALITES INGENIERIE CONSENTI
PAR LA SOCIETE REALITES A LA SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

A l'associé unique de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 19 mai 2020 concernant l'apport en nature de titres de la société REALITES INGENIERIE consenti par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- 1. Présentation générale de l'opération**
- 2. Description et méthode d'évaluation de l'apport**
- 3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 4. Conclusion**

I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Afin de rationaliser son organigramme, le Groupe REALITES a décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apports de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 100 actions qu'elle détient dans la société REALITES INGENIERIE (ci-après les « **Titres Apportés** »).

1.2. Apporteur

La société **REALITES**, ci-après la « **Société Apporteuse** », est une société anonyme dont le capital s'élève à 16.927.999,79 euros, divisé en 2.592.343 actions ordinaires de 6,53 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623 et son siège social est situé 103 route de Vannes - Immeuble de Cairn - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Apporteuse est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société Apporteuse.

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. **Société bénéficiaire de l'apport**

La société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, ci-après la « **Société Bénéficiaire** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 3.000.000 euros, divisé en 30.000 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326 et son siège est situé 103 route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Bénéficiaire a pour objet en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;

- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- le courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.2. Société dont les titres sont apportés

La société **REALITES INGENIERIE**, ci-après la « **Société** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 100.000 euros, divisé en 100 actions ordinaires de 1.000 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 833 482 219 et son siège social est situé 103 route de Vannes, Immeuble Le Cairn, CS 10333, 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger :

- la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations de construction immobilière, au travers notamment :
 - de la contractualisation, au nom et pour le compte du maître d'ouvrage, des marchés travaux et autres engagements contractuels auprès des bureaux d'étude et de contrôle ;
 - de la négociation au nom et pour le compte du maître d'ouvrage de tout contrat portant sur la réalisation de l'opération de construction dont il a la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'opération de construction immobilière au travers notamment des conseils apportés au maître d'ouvrage dans le cadre de sa construction ;
- le suivi et l'accompagnement client dans le cadre de la mise à disposition d'un bien immobilier et à titre accessoire de cette activité, la réalisation de petits travaux de maintenance ;
- la maîtrise d'œuvre d'opérations de construction immobilière au travers notamment (sans que cette liste soit exhaustive) :
 - de la réalisation de missions d'études de prix, d'études techniques (structure béton, thermique notamment, de calcul de météré des ouvrages) ;
 - de services de techniciens économistes de la construction ;
 - de l'organisation, du pilotage et de la coordination des chantiers de construction ;
 - de la direction de l'exécution des travaux sur un chantier de construction ;
 - de la réalisation de plans électriques et de plans de vente ;
 - de la rédaction des pièces écrites nécessaires dans le cadre de la conclusion d'un marché de travaux.

- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titre ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- toute activité de communication et de publicité en lien avec l'objet social ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

1.3.3 Liens entre les sociétés concernées

La Société est détenue à 100 % par la Société Apporteuse. La Société Bénéficiaire est intégralement détenue par la Société Apporteuse.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

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

2.1. Description de l'apport

La Société Apporteuse apporterait **100 actions ordinaires** de la Société, représentant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société, à la Société Bénéficiaire. Les 100 actions ordinaires de la Société seraient apportées pour une valeur de 1.840.701 euros.

2.2. Modalités de l'opération

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des 100 actions apportées, ainsi que l'ensemble des droits qui y sont attachés, à la date de réalisation (ci-après la « **Date de Réalisation** ») des conditions suspensives suivantes :

- (i.) l'approbation de l'apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii.) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée au paragraphe 2.4 ci-dessous destinée à rémunérer l'apport.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le traité d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les parties.

2.3. Evaluation de l'apport

En application des dispositions du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la

Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par la Société Apporteuse, les titres seront apportés à leur valeur nette comptable.

Les parties ont convenu que la valeur d'apport soit déterminée par référence à une évaluation réalisée au moyen de plusieurs critères d'évaluation.

Pour le calcul de la valeur relative des actions de la Société, il a ainsi été mis en œuvre une méthode de valorisation patrimoniale et une méthode de valorisation basée sur un multiple d'EBITDA à partir des prévisions d'activité de la Société pour la période 2020 à 2023, soit quatre exercices.

Bien que les prévisions d'affaires intègrent les conséquences attendues de la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie « COVID-19 », il a été convenu, par prudence, d'appliquer une décote de 15 % sur les valorisations.

La valeur des Titres Apportés, représentant 100 % du capital de la Société, a ainsi été fixée à un prix de 1.840.701 euros, soit une valorisation de 18.407,01 euros par action apportée.

2.4. Rémunération de l'apport et émission d'actions

En contrepartie des Titres Apportés, évalués à 1.840.701 euros, la Société Apporteuse sera rémunérée par l'attribution de 17.961 actions nouvelles de la Société Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, soit 1.796.100 euros, émises par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital social, assortie d'une prime d'apport de 44.601 euros.

Les actions nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire.

2.5. Aspects juridiques et fiscaux

2.5.1. Réalisation de l'apport

A la Date de Réalisation, la Société Apporteuse fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'apport dans le registre de mouvements de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de la Société Apporteuse.

Les actions nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de la Société Apporteuse dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse.

2.5.2. Régime fiscal

Conformément aux termes de l'article 810-I du Code général des impôts, l'apport sera enregistré gratuitement.

Les parties placeront l'opération d'apport sous le régime fiscal édicté par l'article 210 A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

III. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des actions apportées ;
- de vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la Société en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous nous sommes assurés de la certification sans réserve des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société, notamment à travers l'analyse des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons vérifié l'absence de faits ou d'événements, autre que la crise liée à la crise sanitaire de la Covid-19, intervenus entre le 31 décembre 2019 et le jour de la signature du présent rapport, susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- nous avons apprécié le plan d'affaires de la Société préparé par la Direction de la Société pour la période courant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023 (quatre exercices) ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport en nature ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- nous avons contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation de la Société dont les titres font l'objet d'un apport.

Notre mission a pour but d'éclairer l'associé unique sur la valeur de l'apport. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité de l'apport

Nous avons obtenu et exploité les statuts de la Société dont les actions sont apportées. Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des actions apportées.

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

Par dérogation, conformément au règlement CRC 2014-03 modifié et complété par le règlement CRC 2017-01, lorsque les apports sont 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 retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société préexistante. Au cas particulier, l'actif net apporté étant insuffisant pour permettre la libération du capital, la valeur de l'apport a été déterminée sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La méthodologie retenue pour la valorisation de l'apport n'appelle donc pas de remarque particulière de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons jugé de la pertinence des méthodes utilisées pour évaluer les actions apportées à leur valeur réelle.

Afin d'étayer l'analyse de la valeur attribuée aux apports, la direction nous a remis des prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires de la Société pour les exercices 2020 à 2023. Nous nous sommes assurés que les valeurs retenues pour déterminer les données prévisionnelles sont cohérentes et constituent une base raisonnable pour la détermination de ces données. En particulier, nous avons apprécié l'approche retenue pour actualiser les dernières données financières disponibles avant effet de la crise de la Covid 19.

Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport, et ce compris dans un contexte de dégradation des marchés du fait de la situation liée à la Covid-19.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 1.840.701 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de la valeur nominale des actions à émettre par la Société Bénéficiaire, soit 1.796.100 euros, majoré de la prime d'apport de 44.601 euros.

Fait à Paris, le 21 juillet 2020

Le commissaire aux apports,
BEWIZ AUDIT

Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris


Camille BOIVIN



ACCOMPAGNER VOS PROJETS ET CEUX DE VOTRE ENTREPRISE

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par Actions Simplifiée

103 route de Vannes, CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex

RCS Nantes 480 772 326



**APPORT DE TITRES REALITES LIFE PLUS
CONSENTI PAR LA SOCIETE REALITES A LA
SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES REALITES LIFE PLUS CONSENTI
PAR LA SOCIETE REALITES A LA SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

A l'associé unique de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 19 mai 2020 concernant l'apport en nature de titres de la société REALITES LIFE PLUS consenti par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- 1. Présentation générale de l'opération**
- 2. Description et méthode d'évaluation de l'apport**
- 3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 4. Conclusion**

I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Afin de rationaliser son organigramme, le Groupe REALITES a décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apports de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 100 actions qu'elle détient dans la société REALITES LIFE PLUS (ci-après les « **Titres Apportés** »).

1.2. Apporteur

La société **REALITES**, ci-après la « **Société Apporteuse** », est une société anonyme dont le capital s'élève à 16.927.999,79 euros, divisé en 2.592.343 actions ordinaires de 6,53 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623 et son siège social est situé 103 route de Vannes - Immeuble de Cairn - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Apporteuse est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société Apporteuse.

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. **Société bénéficiaire de l'apport**

La société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, ci-après la « **Société Bénéficiaire** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 3.000.000 euros, divisé en 30.000 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326 et son siège est situé 103 route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Bénéficiaire a pour objet en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- le courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.2. Société dont les titres sont apportés

La société **REALITES LIFE PLUS**, ci-après la « **Société** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 100.000 euros, divisé en 100 actions ordinaires de 1.000 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 833 128 804 et son siège social est situé 103 route de Vannes, CS 10333, 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger :

- le développement, l'étude, la conception et le suivi de tout projet immobilier ou de construction en lien avec des équipements de santé, médico-sociaux, d'hôtellerie-bien-être, de résidence services (Tourisme Affaires ou loisirs, Etudiants, Seniors), de logements et/ou d'immobilier d'entreprise et d'activités ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'ouvrage déléguée (seul, en cotraitance ou sous-traitance) de tout projet immobilier en lien avec les activités ci-avant désignées ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, de recherche d'exploitants, de locataires ou d'investisseurs, etc. , au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés maître d'ouvrage des opérations immobilières dont elle aura la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- l'activité de marchands de biens, d'aménageur et de promotion immobilière ;
- toutes opérations commerciales, se rapportant à l'activité d'hôtellerie et de tourisme, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, seule ou avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droit sociaux, de fusion, d'alliance, d'association ou autrement ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;

- toute activité de communication et de publicité en lien avec l'objet social ;
- et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

1.3.3 Liens entre les sociétés concernées

La Société est détenue à 100 % par la Société Apporteuse. La Société Bénéficiaire est intégralement détenue par la Société Apporteuse.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

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

2.1. Description de l'apport

La Société Apporteuse apporterait **100 actions ordinaires** de la Société, représentant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société, à la Société Bénéficiaire. Les 100 actions ordinaires de la Société seraient apportées pour une valeur de 509.394 euros.

2.2. Modalités de l'opération

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des 100 actions apportées, ainsi que l'ensemble des droits qui y sont attachés, à la date de réalisation (ci-après la « **Date de Réalisation** ») des conditions suspensives suivantes :

- (i.) l'approbation de l'apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii.) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée au paragraphe 2.4 ci-dessous destinée à rémunérer l'apport.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le traité d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les parties.

2.3. Evaluation de l'apport

En application des dispositions du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par la Société Apporteuse, les titres seront apportés à leur valeur nette comptable.

Les parties ont convenu que la valeur d'apport soit déterminée par référence à une évaluation réalisée au moyen de plusieurs critères d'évaluation.

Pour le calcul de la valeur relative des actions de la Société, il a ainsi été mis en œuvre une méthode de valorisation patrimoniale et une méthode de valorisation basée sur un multiple d'EBITDA à partir des prévisions d'activité de la Société pour la période 2020 à 2023, soit quatre exercices.

Bien que les prévisions d'affaires intègrent les conséquences attendues de la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie « COVID-19 », il a été convenu, par prudence, d'appliquer une décote de 15 % sur les valorisations.

La valeur des Titres Apportés, représentant 100 % du capital de la Société, a ainsi été fixée à un prix de 509.394 euros, soit une valorisation de 5.093,94 euros par action apportée.

2.4. Rémunération de l'apport et émission d'actions

En contrepartie des Titres Apportés, évalués à 509.394 euros, la Société Apporteuse sera rémunérée par l'attribution de 4.970 actions nouvelles de la Société Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, soit 497.000 euros, émises par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital social, assortie d'une prime d'apport de 12.394 euros.

Les actions nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire.

2.5. Aspects juridiques et fiscaux

2.5.1. Réalisation de l'apport

A la Date de Réalisation, la Société Apporteuse fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'apport dans le registre de mouvements de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de la Société Apporteuse.

Les actions nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de la Société Apporteuse dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse.

2.5.2. Régime fiscal

Conformément aux termes de l'article 810-I du Code général des impôts, l'apport sera enregistré gratuitement.

Les parties placeront l'opération d'apport sous le régime fiscal édicté par l'article 210 A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

III. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des actions apportées ;
- de vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la Société en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous nous sommes assurés de la certification sans réserve des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société, notamment à travers l'analyse des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons vérifié l'absence de faits ou d'événements, autre que la crise liée à la crise sanitaire de la Covid-19, intervenus entre le 31 décembre 2019 et le jour de la signature du présent rapport, susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- nous avons apprécié le plan d'affaires de la Société préparé par la Direction de la Société pour la période courant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023 (quatre exercices) ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport en nature ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- nous avons contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation de la Société dont les titres font l'objet d'un apport.

Notre mission a pour but d'éclairer l'associé unique sur la valeur de l'apport. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité de l'apport

Nous avons obtenu et exploité les statuts de la Société dont les actions sont apportées. Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des actions apportées.

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

Par dérogation, conformément au règlement CRC 2014-03 modifié et complété par le règlement CRC 2017-01, lorsque les apports sont 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 retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société préexistante. Au cas particulier, l'actif net apporté étant insuffisant pour permettre la libération du capital, la valeur de l'apport a été déterminée sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La méthodologie retenue pour la valorisation de l'apport n'appelle donc pas de remarque particulière de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons jugé de la pertinence des méthodes utilisées pour évaluer les actions apportées à leur valeur réelle.

Afin d'étayer l'analyse de la valeur attribuée aux apports, la direction nous a remis des prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires de la Société pour les exercices 2020 à 2023. Nous nous sommes assurés que les valeurs retenues pour déterminer les données prévisionnelles sont cohérentes et constituent une base raisonnable pour la détermination de ces données. En particulier, nous avons apprécié l'approche retenue pour actualiser les dernières données financières disponibles avant effet de la crise de la Covid 19.

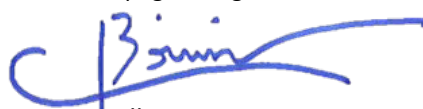
Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport, et ce compris dans un contexte de dégradation des marchés du fait de la situation liée à la Covid-19. Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 509.394 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de la valeur nominale des actions à émettre par la Société Bénéficiaire, soit 497.000 euros, majoré de la prime d'apport de 12.394 euros.

Fait à Paris, le 21 juillet 2020

Le commissaire aux apports,
BEWIZ AUDIT
Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris


Camille BOIVIN



ACCOMPAGNER VOS PROJETS ET CEUX DE VOTRE ENTREPRISE

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par Actions Simplifiée

103 route de Vannes, CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex

RCS Nantes 480 772 326



**APPORT DE TITRES REALITES SERVICES
CONSENTI PAR LA SOCIETE REALITES A LA
SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES REALITES SERVICES CONSENTI
PAR LA SOCIETE REALITES A LA SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

A l'associé unique de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 19 mai 2020 concernant l'apport en nature de titres de la société REALITES SERVICES consenti par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- 1. Présentation générale de l'opération**
- 2. Description et méthode d'évaluation de l'apport**
- 3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 4. Conclusion**

I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Afin de rationaliser son organigramme, le Groupe REALITES a décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apports de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 1.000 parts sociales qu'elle détient dans la société REALITES SERVICES (ci-après les « **Titres Apportés** »).

1.2. Apporteur

La société **REALITES**, ci-après la « **Société Apporteuse** », est une société anonyme dont le capital s'élève à 16.927.999,79 euros, divisé en 2.592.343 actions ordinaires de 6,53 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623 et son siège social est situé 103 route de Vannes - Immeuble de Cairn - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Apporteuse est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger ;

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société Apporteuse.

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. Société bénéficiaire de l'apport

La société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, ci-après la « **Société Bénéficiaire** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 3.000.000 euros, divisé en 30.000 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326 et son siège est situé 103 route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Bénéficiaire a pour objet en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;

- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- le courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.2. Société dont les titres sont apportés

La société **REALITES SERVICES**, ci-après la « **Société** », est une société à responsabilité limitée dont le capital s'élève à 60.000 euros, divisé en 1.000 parts sociales de 60 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 790 217 319 et son siège social est situé 103 route de Vannes, 44803 SAINT HERBLAIN.

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger :

- l'intermédiation en matière de location de biens immobiliers pour le compte de tiers ;
- les services de conseil et d'évaluation en rapport avec la location de biens immobiliers, pour le compte de tiers ;
- l'administration d'immeubles et autres biens immobiliers,
- l'activité de syndic de copropriété ;
- le recouvrement des loyers ;
- la vente de listes ou de fichiers relatifs à la location de biens immobiliers,
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.3 Liens entre les sociétés concernées

La Société est détenue à 100 % par la Société Apporteuse. La Société Bénéficiaire est intégralement détenue par la Société Apporteuse.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

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

2.1. Description de l'apport

La Société Apporteuse apporterait **1.000 parts sociales** de la Société, représentant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société, à la Société Bénéficiaire. Les 1.000 parts sociales de la Société seraient apportées pour une valeur de 806.386 euros.

2.2. Modalités de l'opération

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des 1.000 parts sociales apportées, ainsi que l'ensemble des droits qui y sont attachés, à la date de réalisation (ci-après la « **Date de Réalisation** ») des conditions suspensives suivantes :

- (i.) l'approbation de l'apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii.) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée au paragraphe 2.4 ci-dessous destinée à rémunérer l'apport.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le traité d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les parties.

2.3. Evaluation de l'apport

En application des dispositions du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par la Société Apporteuse, les titres seront apportés à leur valeur nette comptable.

La valeur des Titres Apportés, représentant 100 % du capital de la Société, a ainsi été fixée à un prix de 806.386 euros, soit une valorisation de 544,372 euros par part sociale apportée.

2.4. Rémunération de l'apport et émission d'actions

En contrepartie des Titres Apportés, évalués à 806.386 euros, la Société Apporteuse sera rémunérée par l'attribution de 5.312 actions nouvelles de la Société Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, soit 531.200 euros, émises par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital social, assortie d'une prime d'apport de 275.186 euros.

Les actions nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire.

2.5. Aspects juridiques et fiscaux

2.5.1. Réalisation de l'apport

A la Date de Réalisation, la Société Apporteuse fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'apport dans le registre de mouvements de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de la Société Apporteuse.

Les actions nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de la Société Apporteuse dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse.

2.5.2. Régime fiscal

Conformément aux termes de l'article 810-I du Code général des impôts, l'apport sera enregistré gratuitement.

Les parties placeront l'opération d'apport sous le régime fiscal édicté par l'article 210 A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

III. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des parts sociales apportées ;
- de vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la Société en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société, notamment à travers l'analyse des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons vérifié l'absence de faits ou d'événements, autre que la crise liée à la crise sanitaire de la Covid-19, intervenus entre le 31 décembre 2019 et le jour de la signature du présent rapport, susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- nous avons apprécié le plan d'affaires de la Société préparé par la Direction de la Société pour la période courant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023 (quatre exercices) ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport en nature ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- nous avons contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation de la Société dont les titres font l'objet d'un apport.

Notre mission a pour but d'éclairer l'associé unique sur la valeur de l'apport. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité de l'apport

Nous avons obtenu et exploité les statuts de la Société dont les parts sociales sont apportées. Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des parts sociales apportées.

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

Comme indiqué précédemment au paragraphe 2.3 du présent rapport, l'opération d'apport est réalisée entre deux sociétés sous contrôle commun.

En conséquence, conformément au règlement de l'ANC n°2017-01 du 5 mai 2017, l'apport a été retenu par les parties prenantes à l'opération pour sa valeur nette comptable.

Ce mode de valorisation, requis par la réglementation comptable en vigueur, n'appelle pas de commentaire de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Afin de conforter la valeur de l'apport, nous nous sommes assurés que celle-ci était inférieure à sa valeur réelle.

Nous avons apprécié la valeur réelle de l'apport à partir d'une méthode de valorisation basée sur un multiple d'EBITDA moyen reposant sur des prévisions d'activité de la Société pour la période 2020 à 2023. Nous nous sommes assurés que les valeurs retenues pour déterminer les données prévisionnelles sont cohérentes et constituent une base raisonnable pour la détermination de ces données. En particulier, nous avons apprécié l'approche retenue pour actualiser les dernières données financières disponibles avant effet de la crise de la Covid 19.

La valeur réelle de l'apport estimée selon cette méthode fait ressortir une valeur supérieure à la valeur nette comptable des Titres Apportés d'un montant de 806.386 euros, et ce compris dans un contexte de dégradation des marchés du fait de la situation liée au Covid-19.

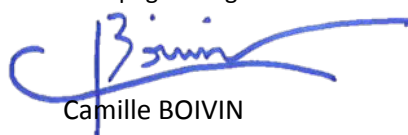
Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur nette comptable des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 806.386 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de la valeur nominale des actions à émettre par la Société Bénéficiaire, soit 531.200 euros, majoré de la prime d'apport de 275.186 euros.

Fait à Paris, le 21 juillet 2020

Le commissaire aux apports,
BEWIZ AUDIT
Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris


Camille BOIVIN



ACCOMPAGNER VOS PROJETS ET CEUX DE VOTRE ENTREPRISE

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par Actions Simplifiée

103 route de Vannes, CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex

RCS Nantes 480 772 326



**APPORT DE TITRES REALITES WORK 4
CONSENTI PAR LA SOCIETE REALITES A LA
SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES REALITES WORK 4 CONSENTI
PAR LA SOCIETE REALITES A LA SOCIETE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

A l'associé unique de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 19 mai 2020 concernant l'apport en nature de titres de la société REALITES WORK 4 consenti par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- 1. Présentation générale de l'opération**
- 2. Description et méthode d'évaluation de l'apport**
- 3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 4. Conclusion**

I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Afin de rationaliser son organigramme, le Groupe REALITES a décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apports de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 100 actions qu'elle détient dans la société REALITES WORK 4 (ci-après les « **Titres Apportés** »).

1.2. Apporteur

La société **REALITES**, ci-après la « **Société Apporteuse** », est une société anonyme dont le capital s'élève à 16.927.999,79 euros, divisé en 2.592.343 actions ordinaires de 6,53 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623 et son siège social est situé 103 route de Vannes - Immeuble de Cairn - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Apporteuse est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société Apporteuse.

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. **Société bénéficiaire de l'apport**

La société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, ci-après la « **Société Bénéficiaire** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 3.000.000 euros, divisé en 30.000 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326 et son siège est situé 103 route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société Bénéficiaire a pour objet en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- le courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3.2. Société dont les titres sont apportés

La société **REALITES WORK 4**, ci-après la « **Société** », est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 100.000 euros, divisé en 100 actions ordinaires de 1.000 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 834 487 670 et son siège social est situé 103 route de Vannes, CS 10333, 44803 SAINT HERBLAIN Cedex.

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens, d'aménageur et de promotion immobilière ;
- l'intermédiation en matière d'achat et de vente de biens immobiliers pour le compte de tiers que ces biens soit en l'état futur d'achèvement ou achevés, neufs ou anciens ;
- le développement, l'étude, la conception et le suivi de tout projet immobilier ou de construction en lien avec des équipements commerciaux, locaux d'activités et bureaux ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'ouvrage déléguée (seul, en cotraitance ou sous-traitance) de tout projet immobilier en lien avec les activités ci-avant désignées ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, de recherche d'exploitants, de locataires ou d'investisseurs, etc. , au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés maître d'ouvrage des opérations immobilières dont elle aura la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- toutes opérations commerciales, se rapportant à l'activité d'hôtellerie et de tourisme, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, seule ou avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droit sociaux, de fusion, d'alliance, d'association ou autrement ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;

- toute activité de communication et de publicité en lien avec l'objet social ;
- et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

1.3.3 Liens entre les sociétés concernées

La Société est détenue à 100 % par la Société Apporteuse. La Société Bénéficiaire est intégralement détenue par la Société Apporteuse.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

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

2.1. Description de l'apport

La Société Apporteuse apporterait **100 actions ordinaires** de la Société, représentant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société, à la Société Bénéficiaire. Les 100 actions ordinaires de la Société seraient apportées pour une valeur de 735.146 euros.

2.2. Modalités de l'opération

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des 100 actions apportées, ainsi que l'ensemble des droits qui y sont attachés, à la date de réalisation (ci-après la « **Date de Réalisation** ») des conditions suspensives suivantes :

- (i.) l'approbation de l'apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii.) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée au paragraphe 2.4 ci-dessous destinée à rémunérer l'apport.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le traité d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les parties.

2.3. Evaluation de l'apport

En application des dispositions du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par la Société Apporteuse, les titres seront apportés à leur valeur nette comptable.

Les parties ont convenu que la valeur d'apport soit déterminée par référence à une évaluation réalisée au moyen de plusieurs critères d'évaluation.

Pour le calcul de la valeur relative des actions de la Société, il a ainsi été mis en œuvre une méthode de valorisation patrimoniale et une méthode de valorisation basée sur un multiple d'EBITDA à partir des prévisions d'activité de la Société pour la période 2020 à 2023, soit quatre exercices.

Bien que les prévisions d'affaires intègrent les conséquences attendues de la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie « COVID-19 », il a été convenu, par prudence, d'appliquer une décote de 15 % sur les valorisations.

La valeur des Titres Apportés, représentant 100 % du capital de la Société, a ainsi été fixée à un prix de 735.146 euros, soit une valorisation de 7.351,46 euros par action apportée.

2.4. Rémunération de l'apport et émission d'actions

En contrepartie des Titres Apportés, évalués à 735.146 euros, la Société Apporteuse sera rémunérée par l'attribution de 7.173 actions nouvelles de la Société Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, soit 717.300 euros, émises par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital social, assortie d'une prime d'apport de 17.846 euros.

Les actions nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire.

2.5. Aspects juridiques et fiscaux

2.5.1. Réalisation de l'apport

A la Date de Réalisation, la Société Apporteuse fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'apport dans le registre de mouvements de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de la Société Apporteuse.

Les actions nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de la Société Apporteuse dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse.

2.5.2. Régime fiscal

Conformément aux termes de l'article 810-I du Code général des impôts, l'apport sera enregistré gratuitement.

Les parties placeront l'opération d'apport sous le régime fiscal édicté par l'article 210 A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés.

III. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des actions apportées ;
- de vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la Société en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous nous sommes assurés de la certification sans réserve des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société, notamment à travers l'analyse des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- nous avons vérifié l'absence de faits ou d'événements, autre que la crise liée à la crise sanitaire de la Covid-19, intervenus entre le 31 décembre 2019 et le jour de la signature du présent rapport, susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- nous avons apprécié le plan d'affaires de la Société préparé par la Direction de la Société pour la période courant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023 (quatre exercices) ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport en nature ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- nous avons contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation de la Société dont les titres font l'objet d'un apport.

Notre mission a pour but d'éclairer l'associé unique sur la valeur de l'apport. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité de l'apport

Nous avons obtenu et exploité les statuts de la Société dont les actions sont apportées. Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des actions apportées.

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

Par dérogation, conformément au règlement CRC 2014-03 modifié et complété par le règlement CRC 2017-01, lorsque les apports sont 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 retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société préexistante. Au cas particulier, l'actif net apporté étant insuffisant pour permettre la libération du capital, la valeur de l'apport a été déterminée sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La méthodologie retenue pour la valorisation de l'apport n'appelle donc pas de remarque particulière de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons jugé de la pertinence des méthodes utilisées pour évaluer les actions apportées à leur valeur réelle.

Afin d'étayer l'analyse de la valeur attribuée aux apports, la direction nous a remis des prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires de la Société pour les exercices 2020 à 2023. Nous nous sommes assurés que les valeurs retenues pour déterminer les données prévisionnelles sont cohérentes et constituent une base raisonnable pour la détermination de ces données. En particulier, nous avons apprécié l'approche retenue pour actualiser les dernières données financières disponibles avant effet de la crise de la Covid 19.

Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport, et ce compris dans un contexte de dégradation des marchés du fait de la situation liée à la Covid-19.

Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale à la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport, majorée de la prime d'apport.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 735.146 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de la valeur nominale des actions à émettre par la Société Bénéficiaire, soit 717.300 euros, majoré de la prime d'apport de 17.846 euros.

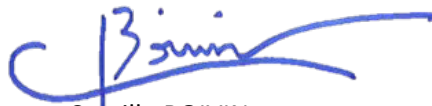
Fait à Paris, le 21 juillet 2020

Le commissaire aux apports,

BEWIZ AUDIT

Société de Commissaires aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Camille BOIVIN