

RCS : LYON

Code greffe : 6901

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2005 B 02132

Numéro SIREN : 482 106 325

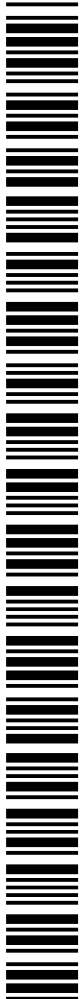
Nom ou dénomination : DCB CAPITAL

Ce dépôt a été enregistré le 15/07/2020 sous le numéro de dépôt A2020/021073

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
..... **DE LYON**

A2020/021073

Dénomination : DCB CAPITAL
Adresse : 113 Chemin de Fontanières 69350 LA MULATIERE
N° de gestion : 2005B02132
N° d'identification : 482106325
N° de dépôt : A2020/021073
Date du dépôt : 15/07/2020
Pièce : Rapport du commissaire aux apports du 15/07/2020 RAAP



5486554



5486554



Audit Conseil Comptabilité

DCB Capital

Société par actions Simplifiée au capital de 1 000 000 €

113, Chemin de Fontanières

69350 La Mulatière

482 106 325 RCS Lyon

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR
DCB International à la société DCB Capital**

A&A Audit Conseil Comptabilité

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
555 chemin du Bois - 69140 RILLIEUX-LA-PAPE
Tél. 04 78 60 90 00 - Fax : 04 78 98 99 99

15, Grande Rue – 69610 STE FOY L'ARGENTIERE
Tél. 04 74 72 20 46 – Fax : 04 78 62 33 54
www.aea-conseil.com

SARL au capital de 70 605 € - RCS Lyon 414 588 087

Aux associés,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 4 juin 2020, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par la société DCB International à la société DCB Capital.

Les titres apportés sont décrits dans le contrat d'apport et énoncés ci-dessous.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Le présent rapport se présente comme suit :

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

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Présentation des sociétés dont les titres sont apportés

1.1.1 SAS DCB Résidence

Société

Il existe une société dénommée « DCB Résidence », SAS au capital de 10 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière et immatriculée sous le numéro 823 145 347 RCS Lyon.

La Société DCB Résidence a pour activités principales : la promotion immobilière, le lotissement, l'aménagement, l'équipement et la construction.

Capital

Le capital de la société DCB Résidence d'un montant de 10 000 € est divisé en 1 000 actions de 10 € chacune de valeur nominale, libérées de moitié, et attribuées aux associés comme suit :

La société D.C.B International,

Sept cents actions, ci 700 actions

Monsieur Bertrand Rudigoz

Deux cents actions, ci 200 actions

Madame Sandrine Garambois

Cinquante actions, ci 50 actions

Madame Marie Caudard

Cinquante actions, ci 50 actions

Administration et Organes de contrôle

La société DCB Résidence est administrée par Monsieur Bertrand Rudigoz, Président, et par Monsieur Didier Caudard-Breille, Directeur Général, nommés statutairement pour une durée indéterminée à l'occasion de la constitution de la Société le 11 octobre 2016.

La société a pour Commissaires aux comptes, le Cabinet Robert Ohayon et Associés, titulaire, et Madame Clotilde Demeure, suppléante, dont les mandats courent jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Etat patrimonial et exploitation

Il ressort des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société DCB Résidence les éléments d'actifs et de passifs regroupés suivants :

ACTIF		PASSIF	
Capital souscrit non appelé	5 000	Capitaux propres	21 958
Actif immobilisé	200	Dettes	23 607
Actif circulant	40 365		
TOTAL ACTIF	45 565	TOTAL PASSIF	45 565

Inscriptions

L'apporteur déclare que les actions objets des présentes ne sont grevées d'aucune inscription.

1.1.2 SAS DCB Logistics

Société

Il existe une société dénommée « DCB Logistics », SAS au capital de 10 000 €, sise Immeuble l'Empreinte - 30 Quai Perrache 69002 Lyon et immatriculée sous le numéro 820 195 907 RCS Lyon.

La Société DCB Logistics a pour activités principales : l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location ou de leur vente ; la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement et l'équipement de tous terrains, biens et droits immobiliers, et plus particulièrement de plateformes logistiques et de messageries, en vue de les louer ou de les vendre ; Les prestations de services en matière immobilière et notamment la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles, la gestion locative ; La réalisation de tout projet immobilier et de toute activité immobilière pour compte propre et pour le compte de tiers : promoteur immobilier. Les transactions immobilières ; La gestion et l'administration de biens immobiliers ; La prise de participation dans des sociétés immobilières.

Capital

Le capital de la société DCB Logistics, d'un montant de 10 000 € est divisé en 10 000 actions de 1 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société D.C.B International,

Cinq mille cents actions, ci..... 5 100 actions

La société Brotteaux Développement Ingénierie - BDI,

Trois mille neuf cents actions, ci..... 3 900 actions

La société Laurent Seven Développement Logistique - L.S.D.L.,

Mille actions, ci..... 1 000 actions

Administration et Organes de contrôle

La société DCB Logistics est administrée par la société Brotteaux Développement Ingénierie – BDI, Présidente, nommée statutairement pour une durée indéterminée lors de la constitution de la Société le 3 mai 2016, elle-même représentée par son Gérant, M. Jean-Marc Portanguen.

La société a pour Commissaires aux comptes, le Cabinet Robert Ohayon et Associés, titulaire, et Madame Clotilde Demeure, suppléante, dont les mandats courent jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Etat patrimonial et exploitation

Il ressort des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société DCB Logistics les éléments d'actifs et de passifs regroupés suivants :

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé	378 962 €	Capitaux propres	605 476 €
Actif circulant	3 049 962 €	Provision pour risque	6 055 €
		Dettes	2 817 393 €
TOTAL ACTIF	3 428 924 €	TOTAL PASSIF	3 428 924 €

Inscriptions

L'apporteur déclare que les actions objets des présentes ne sont grevées d'aucune inscription.

1.1.3 SNC Foncière des Territoires

Société

Il existe une société dénommée « Foncière des Territoires », SNC au capital de 1 000 €, sise Immeuble l'Empreinte - 30 Quai Perrache 69002 Lyon et immatriculée sous le numéro 840 017 461 RCS Lyon.

La Société Foncière des Territoires a pour activités principales : l'acquisition, la gestion, l'exploitation, la propriété, l'administration de tous ; la promotion immobilière, l'aménagement ; la prise de participation ; toute activité d'étude, de conseil et de prestations de services dans les domaines de l'investissement, de l'ingénierie et du développement immobilier.

Capital

Le capital de la société Foncière des Territoires, d'un montant de 1 000 € est divisé en 1 000 parts sociales de 1 € chacune de valeur nominale, non libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société DCB Logistics,

Huit cents trente parts, numérotées de 1 à 830, ci 830 parts

La société ARP&CI,

Soixante-dix parts, numérotées de 831 à 900, ci 70 parts

La société D.C.B International,

Cent parts, numérotées de 901 à 1 000, ci 100 parts

Administration

La société Foncière des Territoires est administrée par la société DCB Logistics, Gérante, nommée statutairement pour une durée indéterminée lors de la constitution de la Société le 24 mai 2018, elle-même représentée par la société Brotteaux Développement Ingénierie – BDI, Présidente, elle-même représentée par son Gérant, M. Jean-Marc Portanguen.

Etat patrimonial et exploitation

Il ressort des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société Foncière des Territoires les éléments d'actifs et de passifs regroupés suivants :

ACTIF		PASSIF	
Capital non libéré	1 000 €	Capitaux propres	120 177 €
Actif circulant	4 591 086 €	Dettes	4 471 909 €
TOTAL ACTIF	4 592 086 €	TOTAL PASSIF	4 592 086 €

Inscriptions

L'apporteur déclare que les actions objets des présentes ne sont grevées d'aucune inscription.

1.1.4 SAS Financière des Confluents

Société

Il existe une société dénommée « Financière des Confluents », SAS au capital de 10 000 €, sise Immeuble "Empreinte" - 30 Quai Perrache 69002 Lyon et immatriculée sous le numéro 813 687 985 RCS Lyon.

La Société Financière des Confluents a pour activités principales : l'acquisition, la construction, la négociation, l'administration et la gestion de tous immeubles ; la réalisation de tout projet immobilier, toutes activités immobilières : promoteur immobilier, maîtrise d'ouvrage, prestations de services, marchand de biens et aménageur foncier ; missions de conseils, expertise, estimation, assistance et intermédiation dans le domaine de l'immobilier.

Capital

Le capital de la société Financière des Confluents, d'un montant de 10 000 € est divisé en 1 000 actions de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés comme suit :

La société DCB Capital,

Quatre cent quatre-vingt actions, ci..... 480 actions

La société DCB Partners,

Soixante actions, ci..... 60 actions

La société SPI,

Soixante actions, ci..... 60 actions

La société D.C.B International,

Quarante actions, ci..... 40 actions

La société Novali,

Cent quatre-vingts actions, ci 180 actions

La société Keystone Placement,

Cent quatre-vingts actions, ci 180 actions

Administration et Organes de contrôle

La société Financière des Confluents est administrée par la D.C.B International, Présidente, nommée statutairement pour une durée indéterminée lors de la constitution de la Société le 19 octobre 2019, elle-même représentée par la société Caudard-Breille Group, Présidente, elle-même représentée par son Président, M. Didier Caudard-Breille.

La société a pour Commissaires aux comptes, le Cabinet Robert Ohayon et Associés, titulaire, et Madame Clotilde Demeure, suppléante, dont les mandats courent jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Etat patrimonial et exploitation

Il ressort des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société Financière des Confluents les éléments d'actifs et de passifs regroupés suivants :

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé	0 €	Capitaux propres	2 978 690 €
Actif circulant	4 555 407 €	Provisions pour risques	1 377 189 €
		Dettes	199 528 €
TOTAL ACTIF	4 555 407 €	TOTAL PASSIF	4 555 407 €

Inscriptions

L'apporteur déclare que les actions objets des présentes sont nanties au profit de la société Novali ; laquelle a expressément et préalablement autorisé leur apport sous les conditions qui y sont mentionnées.

1.1.5 SAS Métropole Arena Développement

Société

Il existe une société dénommée « Métropole Arena Développement - MAD », SAS au capital de 100 000 €, sise Immeuble "Empreinte" - 30 Quai Perrache 69002 Lyon et immatriculée sous le numéro 829 324 359 RCS Lyon.

La Société MAD a pour activités principales : réalisation de tout projet immobilier ; acquisition, construction, rénovation ou réhabilitation, négociation, propriété, location, vente ou revente de tous droits et biens immobiliers ; mise en valeur, administration, gestion et exploitation de tous immeubles ; marchand de biens et aménageur foncier ; toutes activités immobilières pour compte propre ou celui de tiers : promotion immobilière, gestion, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, prestations de services ; prise de participations.

Capital

Le capital de la société MAD, d'un montant de 100 000 € est divisé en 10 000 actions de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés comme suit :

La société DCB Capital,

Cinq mille actions, ci 5 000 actions

La société D.C.B International,

Cinq mille actions, ci 5 000 actions

Administration et Organes de contrôle

La société MAD est administrée par la D.C.B International, Présidente, nommée pour une durée indéterminée le 18 février 2020, elle-même représentée par la société Caudard-Breille Group, Présidente, elle-même représentée par son Président, M. Didier Caudard-Breille.

La société a pour Commissaire aux comptes le Cabinet INKIPIO, dont le mandat court jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Etat patrimonial et exploitation

Il ressort des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2019 de la société MAD les éléments d'actifs et de passifs regroupés suivants :

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé	0 €	Capitaux propres	< 1 072 357 > €
Actif circulant	676 584 €	Dettes	1 748 941 €
TOTAL ACTIF	676 584 €	TOTAL PASSIF	676 584 €

Inscriptions

L'apporteur déclare que les actions objets des présentes ne sont grevées d'aucune inscription.

1.2 Présentation de la société DCB CAPITAL, bénéficiaire de l'apport

Objet social

La société DCB Capital est une Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros. Son siège social est fixé au 113, chemin de Fontanière 69350 La Mulatière.

La société DCB Capital a pour objet :

- L'exploitation, la gestion, la location de tous biens immobiliers, l'aménagement de parcelles, la construction,
- L'achat, la vente de biens immobiliers ou de droits à construire dans le cadre de l'activité et du régime de marchand de biens,
- En conséquence, toutes activités de marchand de biens,
- La prise de participations dans toutes sociétés immobilières, notamment société civile immobilière de gestion et plus généralement dans toutes sociétés à prépondérance immobilière et ce, par tous les moyens, notamment par voie d'apport, de souscription ou d'achat de parts sociales ou d'actions, et fusion etc.

Elle peut agir directement ou indirectement et faire toutes ces opérations, pour son compte ou pour le compte de tiers et soit seule, soit en participation, association, groupement ou sociétés, avec toutes autres personnes ou sociétés et les réaliser sous quelque forme que ce soit. Elle pourra également prendre tous intérêts et participations dans toutes sociétés et affaires, quel qu'en soit l'objet.

Apports

Lors de la constitution, la société a reçu l'apport d'une somme de vingt-mille Euros (20 000 €), correspondant à la libération de la moitié de la valeur nominale des quatre mille (4 000) actions de 10 € chacune souscrites en totalité par la société DCB International, associé unique.

A termes d'une décision de l'associé unique en date du 30 novembre 2006, il a été constaté la libération intégrale du solde.

Aux termes des décisions de l'associé unique en date du 5 avril 2013, le capital a été augmenté d'une somme de 460 000 € par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « Autres Réserves ».

Aux termes des décisions de l'associé unique en date du 20 décembre 2013, le capital a été augmenté d'une somme de 500 000 € par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « Autres Réserves ».

Capital

Le capital social est arrêté à la somme de 1 000 000 € (un million d'euros) divisé en 4 000 actions (quatre mille actions) de 250 € (deux cent cinquante euros) chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à l'associé unique, la société DCB International.

1.3 Motifs et buts de l'opération

Le présent apport de droits sociaux est réalisé dans le cadre de la restructuration des participations détenues par D.C.B International, associée unique de DCB Capital, visant à cantonner : sous DCB Capital, les activités de promotion et de marchand de biens, financées au travers des sociétés support de programmes et sous D.C.B International, l'activité de gestion, maîtrise d'ouvrage et prestations de services exécutées par cette dernière au profit des sociétés support de programmes.

Cette organisation fondée sur une répartition des tâches au sein du groupe vise à améliorer la visibilité et la gestion des activités opérationnelles de D.C.B International ; tout en réservant à DCB Capital le rôle de holding financier intermédiaire, dans la logique de sa vocation de société porteuse

des participations du groupe au sein des sociétés de programmes et d'en améliorer la gestion financière et juridique.

1.4 Description des apports

La société D.C.B International, apporte en pleine propriété sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société DCB Capital, qui accepte :

- **la pleine propriété des sept cents (700) actions** représentant la totalité des actions qu'elle possède dans le capital de la société **DCB Résidence** ci-dessus désignée, évaluées à 581 € pour chaque action, soit au total quatre cent six mille sept cents euros (406 700 €) ;
- **la pleine propriété des cinq mille cents (5 100) actions** représentant la totalité des actions qu'elle possède dans le capital de la société **DCB Logistics** ci-dessus désignée, évaluées à 291,20 € pour chaque action, soit au total un million quatre cent quatre vingt cinq mille cents vingt euros (1 485 120 €) ;
- **la pleine propriété des cent (100) parts sociales**, numérotées de 901 à 1 000, représentant la totalité des parts qu'elle possède dans le capital de la société **Foncière des Territoires** ci-dessus désignée, évaluées à 312 € pour chaque part sociale, soit au total trente et un mille deux cents euros (31 200 €) ;
- **la pleine propriété des quarante (40) actions** représentant la totalité des actions qu'elle possède dans le capital de la société **Financière des Confluents** ci-dessus désignée, évaluées à 3 688 € pour chaque action, soit au total cent quarante-sept mille cinq cent vingt euros (147 520 €) ;
- **la pleine propriété des cinq mille (5 000) actions** représentant la totalité des actions qu'elle possède dans le capital de la société **Métropole Arena Développement - MAD** ci-dessus désignée, évaluées à 10 € pour chaque action, soit au total cinquante mille euros (50 000 €) ;

L'apport de la société D.C.B. International est ainsi consenti et accepté globalement pour 2 120 140 €, pour l'ensemble des droits sociaux apportés, ladite valeur résultant des méthodes

d'évaluation ci-après ; **arrondie à deux millions cent vingt et un mille euros (2 121 000 €)** pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité d'échange.

Titres non libérés

Il est précisé que les actions de la SAS DCB Résidence ne sont libérées que de moitié et qu'en conséquence la bénéficiaire de l'apport reprend à sa charge l'obligation de libérer le solde desdites actions apportées, sur appel de fonds du Président devant intervenir au plus tard le 13 octobre 2021.

Il est précisé que les parts sociales de la SNC Foncière des Territoires ne sont pas libérées et qu'en conséquence la bénéficiaire de l'apport reprend à sa charge l'obligation de libérer les parts sociales apportées, sur appel de fonds de la gérance, en fonction des besoins financiers de la société.

Autorisation et agrément

Conformément aux statuts de la société DCB Résidence, les associés bénéficient d'un droit de préemption (article 13) et les actions ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité des associés (article 14).

Le projet du présent apport a été notifié à la Société et aux associés et :

1. chacun des associés, a renoncé irrévocablement à son droit de préemption et a déclaré ne pas vouloir acquérir d'autres actions de la société DCB Résidence,
2. la collectivité des associés, par décision unanime prévue le 23 juillet 2020, autorisera l'apport d'actions de la société DCB Résidence.

Conformément à l'article 15 des statuts de la société DCB Logistics, les actions ne peuvent être cédées à un tiers qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le projet du présent apport a été notifié à la Société et aux associés et la collectivité des associés, par décision unanime prévue le 23 juillet 2020 autorisera l'apport d'actions de la société DCB Logistics.

Conformément à l'article 13.1 des statuts de la société Foncière des Territoires, les actions ne peuvent être cédées à quelque cessionnaire que ce soit, qu'avec le consentement unanime de tous les associés.

Le projet du présent apport a été notifié à la Société et aux associés et la collectivité des associés, par décision unanime prévue le 23 juillet 2020 autorisera l'apport d'actions de la société Foncière des Territoires.

Conformément aux stipulations du Pacte d'associés de la société Financière des Confluents du 12 octobre 2015, la transmission de titres par un associé à une société du groupe auquel il appartient et dont il a le contrôle peut être réalisée librement et ne peut donner lieu à préemption.

Conformément à l'article 13 des statuts de la société Financière des Confluents, les actions ne peuvent être cédées, y compris entre associés, qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité des associés.

Le projet du présent apport a été notifié à la Société et aux associés et la collectivité des associés, par décision unanime prévue le 23 juillet 2020 autorisera l'apport d'actions de la société Foncière des Territoires.

Aux termes d'un acte de nantissement du 9 janvier 2020, la société D.C.B International a nanti au profit de la société Novali les 40 actions qu'elle détient dans la société Financière des Confluents, en garantie de sommes dues par DCB Capital. De convention expresse entre D.C.B International, DCB Capital et Novali à conclure pour le 23 juillet 2020 par acte séparé intervenu préalablement à l'apport, Novali autorisera expressément le présent apport d'actions sous réserve du maintien du nantissement y attaché à la charge de DCB Capital, laquelle serait ainsi substituée en qualité de Constituante à D.C.B International.

A cet effet, DCB Capital et Novali concluront immédiatement à l'issue de l'apport, un avenant à l'Acte de nantissement par ailleurs conclu entre elles le 9 janvier 2020 pour y adjoindre les actions présentement apportées.

Conformément aux statuts de la société Métropole Arena Développement, le présent apport est libre entre associés.

Rémunération de l'apport :

La valeur totale de l'apport ci-dessus est le suivant :

⇒ **DCB INTERNATIONAL** : 8 484 actions nouvelles à 250 € = 2 121 000 €

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**2.1 Travaux effectués**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur des apports et nous nous sommes fait communiquer les éléments ci-dessous pour les cinq sociétés dont les titres sont apportés :

- Les derniers comptes annuels attestés par un expert comptable,
- L'intégralité des statuts et des kbis,
- La comptabilité arrêtée au 30 juin 2020,
- Les méthodes d'évaluation accompagnées de leurs justificatifs,
- Les justificatifs des dénouements des opérations immobilières post clôture 2019 jusqu'à ce jour,
- Les budgets révisés au 9 juillet 2020 des opérations immobilières concernées.

Afin de :

- Vérifier la réalité et la propriété des actifs transférés,
- Effectuer une approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble,
- S'assurer, jusqu'à la date de ce rapport que les événements postérieurs à la date d'effet des apports n'étaient pas susceptibles de remettre en cause l'évaluation retenue.

Pour nous permettre d'apprécier la valeur des apports, nous avons effectué les diligences spécifiques que nous avons jugées nécessaires à savoir :

- La prise de connaissance des éléments des projets du contrat d'apport et du projet des statuts,

- La prise de connaissance des éléments de compréhension de l'opération sur les plans économiques, juridiques, fiscaux et financiers,
- L'analyse des documents comptables et les événements postérieurs des derniers comptes annuels jusqu'à ce jour,
- La réalisation d'entretiens avec la direction opérationnelle, la direction financière et le cabinet juridique en charge du dossier,
- L'analyse des opérations immobilières en cours,
- L'analyse de la réalité des programmes immobiliers,
- L'analyse, par sondage, des budgets prévisionnels des programmes,
- Contrôles des cohérences des autres charges prévisionnelles.

2.2 Contrôle de la valeur attribuée aux apports dans leur ensemble

2.2.1 Méthodes appliquées

La valorisation des apports retenue est différente selon les sociétés :

- **DCB Résidence** :

La valeur a été calculée à partir de la quote-part de marge prévisionnelle qui sera appréhendée par la société au titre de l'opération immobilière réalisée par sa filiale unique constituée sous forme de SCCV (600 060 €), puis ajustée par prise en compte des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et du capital non libéré (- 18 785 €), soit 581 275 €, et arrondie à 581 000 € pour la totalité des actions, soit 581 € pour chaque action : **soit 406 700 € pour les 700 actions apportées.**

- **DCB Logistics** :

La valeur a été calculée à partir de la quote-part de marge prévisionnelle qui sera appréhendée par la société au titre des opérations immobilières qu'elle réalise (3 317 983 €), après déduction de l'impôt sur les sociétés (- 929 035 €), puis ajustée par prise en compte des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (+ 523 876 €), soit 2 912 824 €, et arrondie à 2 912 000 € pour la totalité des actions, soit 291,20 € pour chaque action : **soit 1 485 120 € pour les 5 100 actions apportées.**

- **Foncière des Territoires :**

La valeur a été calculée à partir de la marge prévisionnelle qui sera perçue par la société au titre de l'opération immobilière qu'elle réalise (169 905 €), puis ajustée par prise en compte des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (+ 141 687 €), soit 311 592 €, et arrondie à 312 000 € pour la totalité des parts sociales, soit 312 € pour chaque part sociale : **soit 31 200 € pour les 100 parts apportées.**

- **Financière des Confluents :**

La valeur a été calculée sur la base de l'actif net comptable au 31 décembre 2019 (2 978 690 €), réévalué en tenant compte de la valeur vénale des parkings détenus (- 1 610 128 € VNC stock + 2 500 000 € valeur retenue), sous déduction de l'impôt sur les sociétés couru sur la plus-value latente (- 179 892 €), soit 3 688 670 €, et arrondie à 3 688 000 € pour la totalité des actions, soit 3 688 € pour chaque action : **soit 147 520 € pour les 40 actions apportées.**

- **Métropole Arena Développement :**

Les actions sont apportées pour leur valeur nominale de 10 € par action, compte tenu de capitaux propres négatifs au 30/09/2019. Ce prix est identique à l'achat par DCB Capital de 50% du capital le 18 février 2020.

2.2.2 Contrôle des valeurs d'apport

- **DCB Résidence :**

La société DCB Résidence possède uniquement à son actif 20 % de la SCCV Club 55. L'intégralité des lots a été cédée au cours du 1^{er} semestre 2020, le résultat de la SCCV a été donc révisé le 9 juillet 2020. Des attestations de notaires nous sont parvenues pour 75% de la vente totale et les 25 % restants nous ont été confirmés par la direction.

Le budget révisé au 9 juillet présente une nouvelle marge de l'opération Club 55 de 3 051 K€ contre 3 000 K€, soit une quote-part DCB Résidence (20%) de 610 K€.

Capitaux Propres DCB Résidence au 30 juin 2020 = 21 K€

+ QP marge Club 55 = + 610 K€

= Actif net réévaluée DCB Résidence => 631 K€

Quote-part DCB International de 70% = 442 K€ contre 406 700 € de valeur d'apport pour les 700 actions apportées, soit une valeur supérieur de 35 K€.

▪ **DCB Logistics** :

Les capitaux propres au 31 décembre 2019 de la société DCB Logistics sont de 605 K€. La société possédait en stocks au 31 décembre 2019 deux opérations 100% vendues au cours du 1^{er} semestre 2020 et seront livrées en 2020.

Nouvelles marges révisées aux 9 juillet 2020 = 3 351 K€

Quote-part DCB International 51% nette d'impôt société à 28% = 1 230 K€

+ Quote-part DCB International capitaux propres au 31 décembre 2019 = 309 K€

+ Quote-part capitaux propres au 30 juin 2020 Foncière des Territoires = +155 K€

Valeur d'apport => 1 694 K€ contre 1 485 K€ soit une valeur supérieur de 209 K€.

Cet écart provient de l'augmentation des capitaux propres en 2019 et du non prise en compte de la quote-part du résultat de la société Foncière des Territoires.

▪ **Foncière des Territoires** :

Le 18 mai 2020, la société a cédé l'intégralité de ses stocks pour une valeur de 5 200 000 € HT.

La comptabilité à jour au 30 juin présente des capitaux propres de 186 735 € (avec marge de l'opération pré citée).

Quote-part DCB International 10% = 18 674 €

Valeur d'apport => 31 K€ contre 19 K€ soit une valeur inférieur de 12 K€.

▪ **Financière des Confluents** :

La valeur a été calculée sur la base de l'actif net comptable au 31 décembre 2019 (2 978 690 €), réévalué en tenant compte de la valeur vénale des parkings détenus (- 1 610 128 € VNC stock + 2 500 000 € valeur retenue), sous déduction de l'impôt sur les sociétés couru sur la plus-value latente (- 179 892 €), soit 3 688 670 €, et arrondie à 3 688 000 € pour la totalité des actions, soit 3 688 € pour chaque action : **soit 147 520 € pour les 40 actions apportées soit 3 688 € par une action.**

En parallèle, un projet d'acquisition de droits sociaux a été rédigé pour une valeur unitaire de 3 656 € par action.

Valeur d'apport => 148 K€ contre 146 K€ soit une valeur inférieur de 2 K€.

▪ **Métropole Arena Développement** :

Les actions sont apportées pour leur valeur nominale de 10 € par action, compte tenu des capitaux propres négatifs au 30/09/2019. Ce prix est identique à l'achat par DCB Capital de 50% du capital le 18 février 2020.

L'acte de cession du 18 février nous est parvenu. Cette cession a eu lieu le 18 février 2020 au prix de 10 € par action soit un total de 50 000 €.

Pas d'écart sur la valeur d'apport.

3. Commentaires et conclusion

La valorisation du groupe s'est faite selon 2 approches en fonction des sociétés :

- Les marges des opérations de promotions immobilières dénouées courant 2020 et signées avant la date de notre rapport,
- Ou des actes de cessions de droits sociaux signés ainsi qu'un projet d'acte.

Ces 2 approches nous paraissent probantes et compte tenu de l'évolution positives des marges au cours du 1^{er} semestre 2020, les valeurs d'apports demeurent prudente.

Sur la base des hypothèses retenues par la direction, nous n'avons pas décelé de risque de surévaluation.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 2 121 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre en rémunération de cet apport.

Fait à Rillieux la Pape, le 15 juillet 2020.

A&A AUDIT CONSEIL COMPTABILITE

Représentée par Olivier RAULIN, Associé.

Le Commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers.

Membre de la Compagnie Régionale de Lyon