

RCS : ORLEANS
Code greffe : 4502

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 ORLEANS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1979 B 00227
Numéro SIREN : 316 933 563
Nom ou dénomination : DERET

Ce dépôt a été enregistré le 13/11/2020 sous le numéro de dépôt 7361

PROJET DE FUSION

Conclu entre

LA SOCIETE

DERET

Société absorbante

Et

LA SOCIETE

DMD

Société absorbée

LES SOCIETES :

- **DERET**, société par actions simplifiée au capital de 35 000 000 €, dont le siège social est 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN, R.C.S. Orléans n°316 933 563,

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Jacques JAMBUT, spécialement habilité aux fins des présentes conformément aux termes des délibérations du Directoire et du Conseil de Surveillance en date du 9 novembre 2020,

Société ci-après désignée « *la société absorbante* »,

- **DMD**, société à responsabilité limitée au capital de 16 202 820 €, dont le siège social est 331 ancienne route de Chartres 45770 SARAN, R.C.S. Orléans n°501 360 051,

Représentée par son Gérant, Monsieur Lucien Deret, dûment habilité à l'effet des présentes,

Société ci-après désignée « *la société absorbée* ».

Ont établi comme suit le projet de fusion aux termes duquel la société **DMD** doit transmettre son patrimoine à la société **DERET**.

1. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTICIPANTES

1.1. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE ABSORBANTE

La société **DERET** est une société par actions simplifiée qui a pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition par tous moyens légaux en vigueur, la location, la construction, la prise en crédit-bail d'immeubles à usage principal d'entrepôts ;
- l'exploitation directe ou indirecte de ces entrepôts, la fourniture de toutes prestations de services concernant le magasinage ;
- la location de matériels ;
- tous investissements et prises de participation dans le capital de toutes sociétés françaises et étrangères, constituées ou à constituer quel qu'en soit la forme et l'objet, par achat, souscription, échange, fusion, alliances ou autrement ;
- la réalisation de toutes études et prestations de services se rapportant aux activités précitées, toute assistance administrative en matière de gestion, comptabilité, informatique, marketing, publicité et de manière générale toutes prestations susceptibles de développer les services généraux et techniques ;
- et plus généralement toutes opérations de quelques natures qu'elles soient, juridiques, économiques, financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

Sa durée, fixée à 99 ans prendra fin le 1^{er} novembre 2078.



Son capital social s'élève actuellement à 35 000 000 d'euros. Il est divisé en 1 000 000 actions ordinaires d'un montant nominal de 35 euros chacune, intégralement libérées.

Hormis les actions ordinaires composant son capital, la société n'a émis aucune autre valeur mobilière ni consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

1.2. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE ABSORBEE

La société DMD est une société à responsabilité limitée qui a pour objet en France et à l'étranger :

- tous investissements et prises de participation dans le capital de toutes sociétés françaises et étrangères, constituées ou à constituer quel qu'en soit la forme et l'objet, par achat, souscription, échange, fusion, alliances ou autrement ;
- toutes activités de prestations de services dans les domaines administratif, commercial et management ;
- toute assistance générale en matière, informatique, marketing, publicité et de manière générale toutes prestations susceptibles de développer les services généraux techniques ;
- le cautionnement de toute obligation contractée par une société filiale dans le cadre de son objet social ;
- la réalisation de toutes études et prestations de services se rapportant aux activités précitées ;
- la participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières en France ou à l'étranger, sous quelques formes que ce soit ; dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
- et plus généralement toutes opérations de quelques natures qu'elles soient, juridiques, économiques, financières, civiles ou connexes, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

Sa durée, fixée à 99 ans, prendra fin le 11 décembre 2106.

Son capital social s'élève actuellement à 16 202 820 d'euros. Il est divisé en 1 620 282 parts sociales d'un montant nominal de 10 euros chacune, intégralement libérées.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

1.3. LIENS DE CAPITAL ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANTES – DETENTION D'ACTIONS PROPRES

La société absorbante ne détient aucun titre de capital de la société absorbée et, inversement, la société absorbée ne détient aucun titre de capital de la société absorbante.

La société absorbée ne détient non plus aucune de ses propres parts sociales.

2. REGIME JURIDIQUE DE L'OPERATION

L'opération projetée est soumise au régime juridique des fusions défini par les articles L 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce et, spécialement, par les articles L. 236-2 et L. 236-23, les sociétés participantes étant des sociétés par actions simplifiée et à responsabilité limitée.



Au plan comptable, l'opération est soumise au règlement ANC n° 2017-01.

Au plan fiscal, elle est placée sous le régime défini à l'article 11.

3. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

L'opération de fusion envisagée s'inscrit dans une logique globale de simplification et de rationalisation de l'organisation du groupe DERET, l'objectif étant d'organiser le groupe en 3 pôles :

- un pôle d'exploitation « transport/logistique » ;
- un pôle immobilier d'exploitation « transport/logistique » ;
- un pôle hôtellerie (en ce compris les immeubles dédiés aux activités hôtellerie).

4. COMPTES DE REFERENCE

Les conditions de la fusion projetée ont été établies par les sociétés participantes au vu de leurs comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019 et approuvés par leurs assemblées générales respectives tenues le 11 juin 2020 par les actionnaires de la société absorbante et le 9 juin 2020 par l'associé unique de la société absorbée.

5. RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX

Il sera procédé à l'échange d'actions de la société absorbante contre les parts sociales de la société absorbée.

Il est proposé que 5 actions de la société absorbante soient échangées contre 24 parts sociales de la société absorbée, étant précisé que l'associé unique de la société absorbée titulaire des parts sociales participant à l'échange fera son affaire personnelle des éventuels rompus.

Le rapport d'échange a été déterminé en fonction des valeurs respectives des titres sociaux de chaque société participante estimées selon les critères définis en Annexe I, lesquelles permettent d'aboutir (i) à une valeur pour 100% des titres de la société absorbante de 175 293 116 euros et (ii) à une valeur pour 100% des titres de la société absorbée de 58 184 756 euros.

6. EFFETS DE LA FUSION

6.1. DISSOLUTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ABSORBEE

La fusion entraînera la dissolution sans liquidation de la société absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la société absorbante, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la société absorbante de tous les droits, biens et obligations de la société absorbée.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la société absorbante ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.



6.2. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - REMISE ET DROITS DES ACTIONS NOUVELLES A CREER PAR LA SOCIETE ABSORBANTE

Compte tenu du rapport d'échange proposé (et des déclarations de l'article 5), la société absorbante augmentera son capital de 11 814 530 € par création de 337 558 actions ordinaires, d'un montant nominal de 35 € chacune.

Le capital de la société absorbante sera ainsi porté à 46 814 530 €.

Les actions nouvelles émises par la société absorbante seront inscrites en compte par ses soins ou ceux de son mandataire au nom de l'associé unique de la société absorbée, bénéficiaire de l'échange.

Elles auront droit pour la première fois aux dividendes à servir au titre de l'exercice en cours, ouvert le 1^{er} janvier 2020.

Pour le reste, elles seront, dès leur création, assimilées aux actions ordinaires anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires.

6.3. SORT DES DETTES, DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE

La société absorbante sera débitrice de tous les créanciers de la société absorbée en ses lieu et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par la société absorbée et elle bénéficiera des engagements reçus par elle, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

6.4. DATE D'EFFET DE LA FUSION DU POINT DE VUE COMPTABLE ET FISCAL

Les opérations de la société absorbée seront, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par la société absorbante à partir du 1^{er} janvier 2020.

7. MODE D'EVALUATION DU PATRIMOINE A TRANSMETTRE

7.1. CRITERES DU TRAITEMENT COMPTABLE

Au regard du règlement ANC n° 2017-01, le projet implique des sociétés contrôlées ou détenues par une personne physique et, à ce titre, réputées sous contrôle distinct.

7.2. TRAITEMENT COMPTABLE

Les actifs et passifs composant le patrimoine de la société absorbée seront transmis à la société absorbante et donc comptabilisés par elle, selon leurs valeurs réelles individuelles, l'opération impliquant des sociétés contrôlées ou détenues par des personnes physiques et étant conclues entre des sociétés réputées sous contrôle distinct.

7.3. METHODE D'EVALUATION UTILISEE

Pour la détermination des valeurs réelles individuelles des actifs et passifs à transmettre, les sociétés participantes ont utilisé les références ou techniques figurant en Annexe 1.

7.4. CONSEQUENCE DU CHOIX DE LA DATE D'EFFET COMPTABLE DE L'OPERATION

Les sociétés participantes déclarent que le montant de l'actif net à transmettre déterminé à l'article 8 ne risque pas de devenir supérieur à la valeur globale de la société absorbée à la date de réalisation de l'opération, aucune perte de rétroactivité n'étant prévisible.



8. DESIGNATION ET EVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS A TRANSMETTRE

8.1. ACTIFS COMPTABILISES

Actifs immobilisés

• Terrains :	
o Les Brulis 1	155 000,00 €
o Les Brulis 2	42 000,00 €
o Les Brulis 3	14 500,00 €
o Ferme de l'Epineux	450 000,00 €
• Participations :	
o Alddo (25% du capital)	896 597,00 €
o Les Balisiers (80% du capital)	6 876 375,00 €
o Les Châtaigniers (99,76% du capital)	11 210 545,00 €
o Compagnie Deret (49% du capital)	14 163 472,00 €
o Deret Entrepôt (100% du capital)	3 180 354,00 €
o DGH (100% du capital)	-284 342,00 €
o Les Genévriers (80% du capital)	8 064 392,00 €
o JLG Cristal (50% du capital)	<i>pour mémoire</i>
o Les Marronniers (80% du capital)	4 472 265,00 €
o MDM (0,12% du capital)	2 330,00 €
o Les Parfums de Dagobert (51% du capital)	56 960,00 €
o Les Pommiers (50% du capital)	2 695 342,00 €
o SCI Mont Barry (99,98% du capital)	4 734 284,00 €
o SCI Corsica (25% du capital)	600 000,00 €
o Vintage Immobilier (16,67% du capital)	14 330,00 €
o L'hippodrome	50 000,00 €
o BP	200,00 €
• Créances rattachées à des participations	10 550 636,00 €
• Autres immobilisations financières (caution prêt BPI)	150 000,00 €

Actifs circulants

• Créances clients et comptes rattachés	59 193,00 €
• Autres créances	270 422,00 €
• Disponibilités	72 024,00 €
• Charges constatées d'avance	2 436,00 €

8.2. ACTIFS NON COMPTABILISES

Néant.

Total des actifs 68 499 315,00 €

8.3. PASSIFS COMPTABILISES

• Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 246 876,00 €
• Emprunts et dettes financières divers	6 727 357,00 €
• Dettes fournisseurs	65 654,00 €
• Dettes fiscales et sociales	47 331,00 €




- Autres dettes 227 336,00 €

8.4. PASSIFS NON COMPTABILISES

Néant.

Total des passifs pris en charge 10 314 554,00 €

8.5 ACTIF NET A TRANSMETTRE

Les actifs s'élevant à 68 499 315,00 €

Les passifs à 10 314 554,00 €

L'actif net à transmettre s'élève à 58 184 761,00 €

Les provisions réglementées figurant au passif de la société absorbée correspondent aux amortissements dérogatoires des frais d'acquisition des titres de participation qu'elle détient. Compte tenu de la transmission du patrimoine de la société absorbée à la société absorbante à la valeur réelle, ces amortissements dérogatoires seront repris par la société absorbante par voie de prélèvement sur la prime de fusion pour le montant figurant au bilan de la société absorbée, à savoir, 289 324 euros. La société absorbante est libre de pratiquer sur les immobilisations apportées un amortissement dérogatoire calculé selon son propre plan d'amortissement.

9. DECLARATIONS ET STIPULATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE A TRANSMETTRE

9.1. DECLARATIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES

- Concernant les biens et droits immobiliers

Monsieur Lucien DERET, ès qualités déclare que la société absorbée est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants :

- une propriété rurale située à Saran (45770), Ferme de l'Epineux (cadastre section AC numéro 14, d'une surface d'un hectare) ;
- une parcelle de bois située à Saran (45770), lieudit Les Brulis (cadastre section AB numéro 66, d'une surface d'environ 5 000 m²) ;
- une parcelle en nature de bois et taillis, située à Saran (45770), lieudit Les Brulis (cadastre section AB numéro 14 d'une surface d'environ 2 950 m²) ;
- une parcelle de bois située à Saran (45770), lieudit Les Brulis (cadastre section AB numéro 62, 63, 64, 65, d'une surface d'environ 5 hectares).

- Concernant le fonds de commerce

Monsieur Lucien DERET, es-qualités, déclare que la société absorbée est propriétaire pour l'avoir créé, d'un fonds de commerce permettant tous investissements et prises de participation dans le capital de toutes sociétés françaises ou étrangères constituées ou à constituer quel qu'en soit la forme et l'objet, par achat, souscription, échange, fusion, alliances ou autrement.

Ledit fonds de commerce est actuellement exploité à SARAN (45770), 331 ancienne route de Chartres. Ledit fonds de commerce ne fait l'objet d'aucune inscription.

- **Concernant les locaux d'exploitation**

La société absorbée sous-loue à la société Compagnie Deret (RCS ORLEANS 305 205 171) une pièce à usage de bureau au sein des locaux sis à Saran (45770), 331 ancienne route de Chartres au titre d'un contrat de sous-location commerciale conclue le 1er novembre 2012 pour la durée restant à courir du bail commercial entre la société Compagnie Deret et la SCI Lucien et Serge Deret, à savoir jusqu'au 31 octobre 2021.

- **Concernant les titres de participations**

Concernant les filiales et participations, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous la liste des filiales et participations de la société absorbée :

- Alddo
- Les Balisiers
- Les Châtaigniers
- Compagnie Deret
- Deret Entrepôt
- DGH
- Les Genévriers
- JLG Cristal
- Les Marronniers
- MDM
- Les Parfums de Dagobert
- Les Pommiers
- SCI Mont Barry
- SCI Corsica
- Vintage Immobilier 913
- L'hippodrome
- BP
- DERET MANNI INVESTISSEMENTS

Les comptes de la société absorbée au 31 décembre 2019 font état de titres de participation inscrit à l'actif du bilan pour un montant de 32 361 355 euros (ce montant n'inclut pas la participation de la société absorbée dans la société DERET MANNI INVESTISSEMENTS immatriculée le 27 juillet 2020 au RCS d'Orléans sous le numéro 887 581 973 à hauteur de 10%).

- **Concernant le personnel**

La société absorbante exécutera les contrats de travail conclus avec les salariés de la société absorbée (1 salarié), conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail et d'une manière générale, la société absorbante se substituera purement et simplement à la société absorbée dans ses obligations et charges à l'égard du personnel de la société absorbée.

- **Concernant les contrats intuitu personae**

La société absorbée a conclu une convention d'intégration fiscale en 2011, valable pour 5 ans. La convention se poursuit depuis par tacite reconduction. Au 31 décembre 2019, la société MONT BARRY était concernée par cette convention. Cette convention ne sera pas reprise par la société absorbante.

La société absorbée a conclu des contrats de prêt avec des établissements financiers qui seront repris et poursuivis par la société absorbante, en lieu et place de la société absorbée.

- **Concernant le nantissement des parts sociales de la société absorbée**

Les parts sociales de la société absorbée ne sont pas nanties.

- Concernant les engagements hors bilan

Au 31 décembre 2019, les engagements hors bilan de la société absorbée étaient les suivants :

Engagements donnés						
Catégorie d'engagement	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiates	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Caution prêt bancaire Akko	2 255 116,00			2 255 116,00		
Caution prêt Capishe Amiens BPI	300 000,00		300 000,00			
Caution CBI Capishe Amiens	300 000,00		300 000,00			
Caution prêt Capishe Amiens BP	44 591,00		44 591,00			
Caution CBI Capishe St Jean de Braye	500 000,00		500 000,00			
Caution prêt Capishe St Jean de Braye BPI	400 000,00		400 000,00			
Caution prêt Capishe St Jean de Braye BPI	250 000,00		250 000,00			
Caution prêt Capishe St Jean de Braye CA	250 000,00		250 000,00			
Caution porteur Daechon CBI	7 500 000,00		7 500 000,00			
TOTAL	11 799 707,00		9 544 591,00	2 255 116,00		

Engagements reçus						
Catégorie d'engagement	Total	Assurés par				
		Dirigeants	Filiates	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Garantie Fonds national prêt BPI 3ME	1 800 000,00					1 800 000,00
TOTAL	1 800 000,00					1 800 000,00

9.2. DECLARATIONS ET STIPULATIONS RELATIVES A LA PERIODE INTERCALAIRE

Ainsi qu'elle le certifie, la société absorbée n'a, depuis le 1^{er} janvier 2020, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulières, à l'exception de la prise de participation dans la société DERET MANNI INVESTISSEMENTS immatriculée le 27 juillet 2020 au RCS d'Orléans.

Elle s'interdit jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'accord de la société absorbante, d'accomplir des actes ou opérations de cette nature. Par dérogation à ce qui précède, il est précisé que :

- la société absorbée va acquérir, le 31 décembre 2020 au plus tard, auprès de la société Compagnie Deret (RCS ORLEANS 305 205 171), participation de la société absorbée, une créance d'un montant de 6 904 898 € (sur la société CAP 117) pour un montant de 3 500 000 € ;
- la société Compagnie Deret va absorber, le 31 décembre 2020 au plus tard, la société CAP 117 (RCS ORLEANS 448 066 621) par voie de fusion-absorption ;
- la société Compagnie Deret va céder à la société absorbée sa participation dans la SCI Les 3 Ormeaux pour 206 466 €, ainsi que les créances rattachées à ladite participation ;
- la société Compagnie Deret va céder à la société absorbante :
 - o sa participation dans la société CPLH pour 1 € ainsi que les créances rattachées à ladite participation ;
 - o les immeubles « Bernier » figurant à son actif pour 770 000 € ;



- o un bail relatif aux immeubles « Bernier » et « Carsud » conclu avec la CCI du Loiret pour 2 266 875 €.

Ces opérations intercalaires ont été prises en compte dans le calcul de la valorisation des titres sociaux des sociétés participantes à l'opération de fusion.

La société absorbée précise en outre que depuis le 1^{er} janvier 2020, elle n'a mis en distribution ou prévu de mettre en distribution aucun dividende ou acompte sur dividende.

10. MONTANT PREVU DE LA PRIME DE FUSION

Le montant prévu de la prime de fusion s'élève à 46 370 231,00 €

Il correspond à la différence entre :

- d'une part l'actif net à transmettre 58 184 761,00 €

- et, d'autre part, le montant nominal des actions à créer par la société absorbante 11 814 530,00 €

Soit 46 370 231,00 €

11. DECLARATIONS FISCALES

11.1 IMPOT SUR LES SOCIETES

Pour la société absorbée soumise à l'impôt sur les sociétés, les soussignés déclarent soumettre la présente fusion au régime spécial résultant des articles 210-0 A et suivants du C.G.I.

A cet effet, Monsieur Jean-Jacques Jambut ès-qualité, engage expressément la société absorbante à :

(a) Reprendre à son passif :

1. d'une part, les provisions dont l'imposition est différée ;
2. d'autre part, la réserve spéciale où la société absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5^o du I de l'article 39 ;

(b) Se substituer à la société absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;

(c) Calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée ;

(d) Réintégrer dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values est effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectue par parts égales sur une période de cinq ans.

Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excède 90 p. 100 de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains est effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraîne l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;

- (e) Inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée. A défaut, elle doit comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée.

11.2 TVA

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les livraisons de biens, prestations de services et les opérations mentionnées à l'article 257 du même code, intervenant entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens, sont dispensées de TVA.

(a) Dispense de taxation

La dispense de taxation s'applique à l'ensemble des biens et des services qui appartiennent à l'universalité transmise et ce, quelle que soit leur nature, à savoir :

- i. aux transferts de marchandises neuves et d'autres biens détenus en stocks,
- ii. aux transferts de biens mobiliers corporels d'investissement qui ont ouvert droit à déduction complète ou partielle de TVA lors de leur achat, acquisition intracommunautaire, importation ou livraison à soi-même,
- iii. aux transferts de biens mobiliers incorporels d'investissement, et
- iv. aux transferts d'immeubles et de terrains à bâtir.

(b) Absence de régularisation

Les transferts de biens d'investissement réalisés dans le cadre de la transmission de l'universalité totale de biens, dans le délai de régularisation prévu à l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts, ne donneront pas lieu, chez la société absorbée, aux régularisations du droit à déduction prévues à cet article.

La société absorbante étant réputée continuer la personne de la société absorbée, elle sera tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient, en principe, incombé à la société absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même cette universalité.

(c) Modalités déclaratives

Le cas échéant la société absorbante et la société absorbée mentionneront le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Le montant sera mentionné sur la ligne « autres opérations non imposables ».




(d) Crédit de T.V.A. existant au jour de la transmission universelle du patrimoine

Le cas échéant, le crédit de T.V.A. de la société absorbée existant au jour de la transmission universelle sera transmis directement à la société absorbante.

11.3 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

La société absorbante reconstituera, s'il y a lieu, les provisions existant chez la société absorbée au passif de son bilan.

La société absorbante prend, en outre, l'engagement de se substituer à la société absorbée pour l'emploi de ces provisions.

11.4 DECLARATIONS RELATIVES A LA CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE

S'agissant de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), la société absorbante souscrira une déclaration 1447-C visant à informer l'Administration fiscale de l'opération de fusion.

11.5 ENREGISTREMENT

La fusion intervenant entre deux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code Général des Impôts telles que résultant de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 lesquelles disposent que les actes qui constatent des opérations de fusion auxquelles participent exclusivement des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ainsi que la prise en charge du passif dont sont grevés les apports sont enregistrés gratuitement.

11.6 TAXE DE PUBLICITE FONCIERE – CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

L'opération de fusion bénéficiant des dispositions de l'article 816 du Code Général des Impôts ne rends pas exigible la taxe de publicité foncière.

Conformément aux dispositions des articles 878 et 879 du Code Général des Impôts, la contribution de sécurité immobilière sera due au taux de 0.70 %

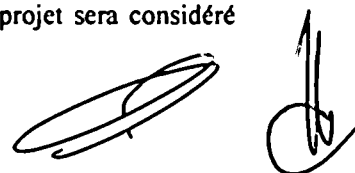
12. REALISATION DE LA FUSION

La fusion projetée est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- obtention de tous accords et/ou autorisations des cocontractants et créanciers de la société absorbante, de la société absorbée et de ses filiales lorsque ceux-ci sont requis le cas échéant dans le cadre de la présente opération de fusion,
- agrément lorsque celui-ci est requis le cas échéant de la société absorbante en qualité d'associé des sociétés dans lesquelles la société absorbée détient des participations,
- approbation de l'opération par l'associé unique de la société absorbée,
- approbation de l'opération et de l'augmentation de capital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbante.

La fusion deviendra définitive à l'issue de la dernière de ces assemblées.

A défaut de réalisation de l'opération le 31 décembre 2020 au plus tard, le présent projet sera considéré comme nul et de nul effet, sans indemnité de part ni d'autre.



13. STIPULATIONS DIVERSES

13.1. POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications où besoin sera, ainsi que, plus généralement, pour effectuer toutes formalités qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre de la réalisation de la fusion et, notamment, les dépôts au Greffe du Tribunal de Commerce.

Les sociétés participantes s'engagent à donner les signatures nécessaires à l'accomplissement de toutes formalités relatives à l'opération projetée.

Le présent projet et tous actes et délibérations postérieurs qui s'y rapportent feront l'objet d'un dépôt avec reconnaissance d'écritures et de signatures au rang des minutes de Maître NATHALIE DEBLECKER, Notaire de l'Office Notariale de La Madeleine.

Le Notaire établira l'origine de propriété des immeubles à transmettre et, si besoin est, en fera une plus ample désignation en vue de la publicité de leur transmission au fichier immobilier.

13.2. FRAIS ET DROITS

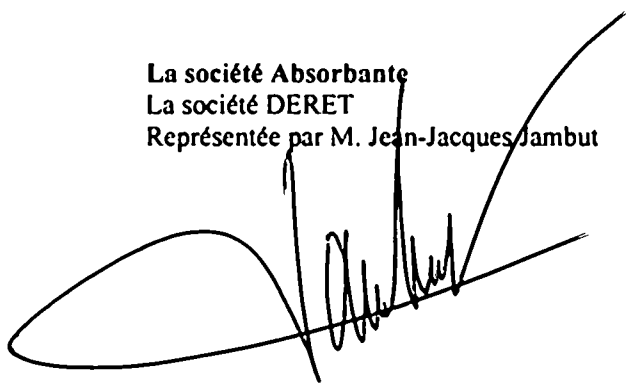
Les frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion seront supportés par la société absorbante.

Fait en 4 originaux,

A SARAN,

Le 9 novembre 2020.

La société Absorbante
La société DERET
Représentée par M. Jean-Jacques Jambut



La société Absorbée
La société DMD
Représentée par M. Lucien DERET



Annexe 1 – Critères de détermination des valeurs respectives de l'action de chaque société participante

1. SOCIETE ABSORBEE (DMD)

A. METHODOLOGIE : Valorisation HOLDING DMD

Etape 1 : Substitutions des valeurs comptables nettes des participations par leurs valeurs réelles :

- Revalorisation des participations dans les sociétés immobilières
 - ⇒ Concerne 12 sociétés immobilières
 - ⇒ Voir Méthodologie Valorisation Pôle Immobilier
- Revalorisation des participation dans 2 Sociétés Holding : DMD et Compagnie Deret
 - ⇒ Cie Deret : Voir Méthodologie Valorisation Compagnie Deret

Etape 2 : Revalorisations des actifs immobiliers :

- Revalorisation des actifs immobiliers à leurs valeurs vénales

Etape 3 : Valorisation Holding DMD :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des participations
 - Valeurs Net Comptables des actifs immobiliers
 + Valeurs réelles des actifs immobiliers
+ Valeur réelles des participations
 =Valeur de l'entreprise

B. METHODOLOGIE : Valorisation HOLDING COMPAGNIE DERET (détenue à 49% par DMD)

Etape 1 : Substitutions des valeurs comptables nettes des participations par leurs valeurs réelles :

- Revalorisation de la participation dans la Holding CAP 117
 - ⇒ Valorisation : Voir Valorisation CAP 117
 - ⇒ Concerne 59,07 % des titres de la société CAP 117
- Revalorisation des actifs immobiliers
 - ⇒ Valorisation à la valeur vénale et/ou de construction et/ou d'acquisition

Etape 2 : Valorisation Compagnie Deret :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

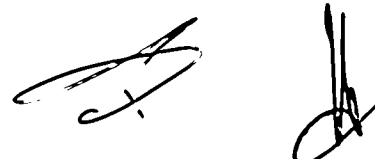
- Valeur Net Comptable des participations
+ Valeur réelles des participations
 =Valeur de l'entreprise

C. METHODOLOGIE : Valorisation Pôle IMMOBILIER

2 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle IMMOBILIER – qui donnent en location les actifs immobiliers

Méthode 1 : Valeur de construction ou Valeur d'expertise

Formule de valorisation :



Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Nettes Comptable des actifs immobiliers

+ Valorisation de l'immobilier Valeur de construction ou Valeur d'expertise corrigée

- Valeur résiduelle du crédit-bail (Capital Restant Dû)

= Valeur de l'entreprise.

Avec :

- Valeur de construction = Valeur brute à l'actif de la société ou valeur inscrite dans le crédit-bail immobilier.
- Valeur d'expertise : valeur réalisée par un cabinet d'expertise immobilier indépendant.
- La valeur d'expertise ou la valeur de construction pourra être corrigé d'un coefficient de vétusté.

Méthode 2 : Valeur de rendement

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des actifs immobiliers

+ Valeur de rendement

*Taux de réduction de valeur pour bâtiment sans exploitation

- Valeur résiduel du crédit-bail (Capital restant dû)

= Valeur de l'entreprise.

Avec :

- Calcul de la valeur de rendement au taux de 10%

[Loyer 2019 hors refacturation des taxes foncières / Taux de rendement = Valeur de rendement]

- ⇒ La valeur de rendement pourra être corrigée d'un coefficient lié à la non exploitation du bâtiment.
- ⇒ Dans ce cas, le loyer est un loyer estimé ou un loyer préalablement facturé.

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne de valorisation : (Valorisation Méthode 1 + Valorisation Méthode 2) / 2

La méthode d'évaluation retenue pour les sociétés du pôle IMMOBILIER qui font de la promotion immobilière, exerce une activité de marchand de biens ou sont des sociétés de services dédiées à l'activité immobilière

Valeur retenue = Situation nette au 31/12/2019.

D. METHODOLOGIE : Valorisation HOLDING CAP 117 (détenue à 59,07% par la société Compagnie Deret)

Etape 1 : Substitutions des valeurs comptables nettes des participations par leurs valeurs réelles :

- Société d'exploitations d'un fonds de commerce hôtelier :
 - ⇒ Valorisation : Voir Valorisation Pôle Hôtellerie
 - ⇒ Concerne 9 sociétés
- Société qui exploitent des murs qui sont eux même loués à une société qui exploite un fonds de commerce hôtelier
 - ⇒ Valorisation : Voir Valorisation Pôle Hôtellerie
 - ⇒ Concerne 9 sociétés




- Société Mixte –fonds de commerce hôtelier et murs détenus par une même société
 - ⇒ Voir Valorisation Pole Hôtellerie
 - ⇒ Concerne 6 sociétés
- Société d'exploitations de fonds de commerce Restauration :
 - ⇒ Valorisation : Voir Valorisation Pôle Restauration
 - ⇒ Concerne 2 sociétés
- Société qui exploitent des murs qui sont eux même loués à une société qui exploite un fonds de commerce Restauration
 - ⇒ Valorisation : Voir Valorisation Pôle Restauration
 - ⇒ Concerne 4 sociétés
- Société « Coquilles » :
 - ⇒ Les sociétés coquilles sont des sociétés qui n'ont pas ou non plus d'exploitation commerciale
 - ⇒ Ces sociétés sont évaluées à leur situation nettes au 31/12/2019
 - ⇒ Concerne 8 sociétés
- Société de « services » :
 - ⇒ Société qui fournit des services à la société CAP 117
 - ⇒ Concerne 1 société
 - ⇒ Valorisation : Situation nette
- Société : Participation
 - ⇒ 1 participation dans une SCI : SCI Cap Vingt
 - ⇒ Valorisation : valeur vénale

Etape 2 : Valorisation CAP 117 :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des participations

+ Valeur réelles des participations

=Valeur de l'entreprise avant impact COVID

Etape 3 : Valorisation CAP 117 en tenant compte de l'impact COVID- Crise Sanitaire :

Sur l'année 2020 est intervenue sur la période du 17/03/2020 au 30/06/2020, la fermeture de l'intégralité des établissements hôteliers et des restaurants du Groupe CAP 117.

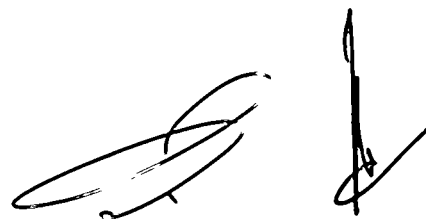
Ces fermetures ont dégradé de façon très significative la rentabilité du groupe CAP 117 sur l'année 2020 qui se soldera par une perte d'exploitation importante.

Il a été anticipé sur l'année 2021 un impact négatif sur l'exploitation.

Dans ce cadre, il a été calculé par la méthode des Discounted Cash Flow l'impact de cette crise sanitaire sur la génération de cash-flow sur les 10 prochaines années (2030).

L'analyse du groupe Deret fait ressortir pour les sociétés qui exploitent un fonds de commerce une baisse de la valorisation de l'ordre de 20%.

La valorisation des sociétés immobilières n'a pas été impactée.



Valorisation Finale :

Valorisation CAP 117 avant COVID

Minoration valorisation (20%) sur société d'exploitation

= Valorisation finale CAP 117 après COVID

E. METHODOLOGIE : Valorisation Pôle RESTAURATION (sociétés contrôlées par la société CAP 117)

3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle RESTAURATION – CAPEXRE qui exploitent un fonds de commerce

Méthode 1 :

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par le Chiffre d'affaires

= Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un pourcentage au Chiffre d'affaires :

Avec : Valorisation du fonds de commerce par un pourcentage du Chiffre d'affaires

- Fonds de commerce = un pourcentage du chiffre d'affaires
- Etablissement non rentable : 50% du CA TTC
- Etablissement moyennement rentable : 70% du CA TTC
- Etablissement très rentable : 80% du CA TTC
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de Chiffre d'affaires il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Méthode 2 :

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par l'EBE

= Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un multiple d'EBE :

Avec : Valorisation du fonds de commerce par un multiple d'EBE

- Fonds de commerce = 4 années d'EBE
- Formule de calcul de l'EBE : Formule issue des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de l'EBE il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Méthode 3 : Situation nette

Formule de valorisation :

Situation nette de l'entreprise (Capitaux propres)

= Valeur de l'entreprise.

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne de valorisation : $(\text{Valorisation Méthode 1} * 2 + \text{Valorisation Méthode 2} * 2 + \text{Valorisation Méthode 3} * 1) / 3$

Avec :

Application d'un coefficient 2 à la méthode 1

Application d'un coefficient 2 à la méthode 2

Application d'un coefficient 1 à la méthode 3

2 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle RESTAURATION – CAPIMRE qui exploitent des murs qui sont eux même loués à une société qui exploite un fonds de commerce

Méthode 1 : Valeur de construction ou valeur d'acquisition

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des actifs immobiliers

+ Valeur de construction brute ou valeur d'acquisition

*Taux de réduction de valeur pour bâtiment sans exploitation

- Valeur résiduel du crédit-bail (Capital restant dû)

=Valeur de l'entreprise.

Avec :

- Valeur de construction ou d'acquisition = valeur de l'immobilier dans le cadre du crédit-bail ou valeur de l'acquisition telle que reprise à l'actif du bilan.

Méthode 2 : Valeur de rendement

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des actifs immobiliers

+ Valeur de rendement

*Taux de réduction de valeur pour bâtiment sans exploitation

- Valeur résiduel du crédit-bail (Capital restant dû)

=Valeur de l'entreprise.

Avec :

- Valeur de rendement pris au taux de 10%

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne de valorisation : $(\text{Valorisation Méthode 1} * 2 + \text{Valorisation Méthode 2} * 1) / 3$

Avec :

Application d'un coefficient 2 à la méthode 1

Application d'un coefficient 1 à la méthode 2

F. METHODOLOGIE : Valorisation Pôle Hôtellerie (sociétés contrôlées par la société CAP 117)

3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle HOTELLERIE – CAPEXHO qui exploitent un fonds de commerce



Méthode 1 :

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par le Chiffre d'affaires**=Valeur de l'entreprise.****Méthode par application d'un pourcentage du Chiffre d'affaires :**

Avec : Valorisation du fonds de commerce par un pourcentage du Chiffre d'affaires

- Fonds de commerce = 100% du chiffre d'affaires
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de Chiffre d'affaires il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Méthode 2 :

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par l'EBE**=Valeur de l'entreprise.****Méthode par application d'un multiple d'EBE :**

Avec : Valorisation du fonds de commerce par un multiple d'EBE

- Fonds de commerce = 6 années d'EBE
- Formule de calcul de l'EBE : Formule issue des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de l'EBE il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Méthode 3 : Situation nette

Formule de valorisation :

Situation nette de l'entreprise (Capitaux propres)**=Valeur de l'entreprise.****Valorisation finale de l'entreprise**

Moyenne de valorisation : (Valorisation Méthode 1 + Valorisation Méthode 2 + Valorisation Méthode 3)/ 3

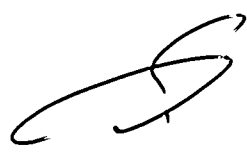
3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle HOTELLERIE - CAPIMHO qui exploitent des murs qui sont eux même loués à une société qui exploite un fonds de commerce

Méthode 1 : Valeur de construction ou valeur d'acquisition

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des actifs immobiliers

+ Valeur de construction brute ou valeur d'acquisition***Taux de réduction de valeur pour bâtiment sans exploitation****- Valeur résiduel du crédit-bail (Capital restant dû)****=Valeur de l'entreprise.**



Avec :

- Valeur de construction ou d'acquisition = valeur de l'immobilier dans le cadre du crédit-bail ou valeur de l'acquisition telle que reprise à l'actif du bilan.

Méthode 2 : Valeur de rendement

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des actifs immobiliers

+ Valeur de rendement

*Taux de réduction de valeur pour bâtiment sans exploitation

- Valeur résiduel du crédit-bail (Capital restant dû)

= Valeur de l'entreprise.

Avec :

- Valeur de rendement pris au taux de 10%

Méthode 3 : Valeur règle du cout à la chambre

3 étapes :

Etape 1 : Application d'une valeur à la chambre en fonction de la catégorie de l'hôtel et de son taux d'occupation suivant abaque ci-dessous.

La valeur reprise correspond à la valeur à la chambre pour les murs et le fonds de commerce.

Valeur globale = Nombre de chambres de l'hôtel * Valeur à la chambre.

GAMME	Taux Occupation		
	<50%	>50% et < 70%	> 70%
F1	17 000	20 000	25 000
IBIS BUDGET	45 000	50 000	60 000
IBIS STYLE	60 000	70 000	80 000
NOVOTEL	90 000	100 000	110 000
MERCURE	90 000	100 000	110 000

Etape 2 : Déduction de la valeur immobilière

Valeur Globale

- Valeur du fonds de commerce (voir valorisation moyenne du fonds de commerce calculée dans la société d'exploitation CAPEXHO)

= Valeur de l'immobilier

Etape 3 : Calcul de la valeur de l'entreprise

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des actifs immobiliers

+ Valeur de l'immobilier (Etape 2)

*Taux de réduction de valeur pour bâtiment sans exploitation

- Valeur résiduel du crédit-bail (Capital restant dû)

= Valeur de l'entreprise.

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne de valorisation : (Valorisation Méthode 1 * 2 + Valorisation Méthode 2 * 2 + Valorisation Méthode 3 * 1) / 5

Avec :

Application d'un coefficient 2 à la méthode 1

Application d'un coefficient 2 à la méthode 2

Application d'un coefficient 1 à la méthode 3

3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle HOTELLERIE – SOCIETE MIXTE

Etape 1 : Valorisation du fonds de commerce

- ⇒ Valorisation du fonds de commerce par application d'un pourcentage au Chiffre d'affaires
 - Fonds de commerce = 100% du chiffre d'affaires
 - Calcul sur les 3 dernières années
 - Pour neutraliser les effets de variation de Chiffre d'affaires il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.
- ⇒ Valorisation du fonds de commerce par un multiple d'EBE
 - Fonds de commerce = 6 années d'EBE
 - Formule de calcul de l'EBE : Formule issue des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)
 - Calcul sur les 3 dernières années
 - Pour neutraliser les effets de variation de l'EBE il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Valorisation du Fonds de commerce = moyenne entre la valorisation du fonds de commerce par l'EBE et par la valorisation par le chiffre d'affaires

Etape 2 : Valorisation de l'immobilier

- ⇒ Valorisation par la valeur de construction
 - Valeur à l'actif et/ ou valeur du crédit-bail
- ⇒ Valorisation par la méthode du cout à la chambre
 - Calcul d'un cout complet à la chambre suivant Abaque ci-dessous (Fonds + Murs)
Cout complet hôtel = Nombre de chambres * Cout à la chambres
 - Cout complet
- Valorisation du fonds de commerce (voir étape 1)
= Valeur de l'immobilier

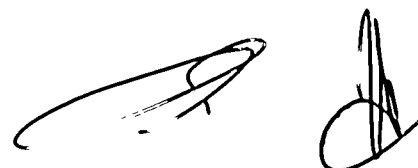
GAMME	Taux Occupation		
	<50%	>50% et < 70%	> 70%
F1	17 000	20 000	25 000
IBIS BUDGET	45 000	50 000	60 000
IBIS STYLE	60 000	70 000	80 000
NOVOTEL	90 000	100 000	110 000
MERCURE	90 000	100 000	110 000

- ⇒ Calcul d'une valeur moyenne de l'immobilier
[(valeur d'acquisition + valeur méthode cout à la chambre) / 2]

Etape 3 : Valorisation de l'entreprise

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé net constitutif du fonds de commerce
- VNC des éléments constitutifs de l'immobilier
- + Valorisation moyenne du fonds de commerce (etape 1)
- + Valorisation moyenne de l'immobilier (etape 2)



Valeur d'entreprise

2. SOCIETE ABSORBANTE (DERET SAS)

A. METHODOLOGIE : Valorisation HOLDING DERET SAS

Etape 1 : Substitutions des valeurs comptables nettes des participations par leurs valeurs réelles :

- Revalorisation des participations dans les sociétés immobilières
 - ⇒ Concerne 12 sociétés immobilières
 - ⇒ Voir Méthodologie Valorisation Pôle Immobilier (point C ci-dessus)
- Revalorisation de la Participation dans 1 Sociétés Holding : MDM
- Revalorisation de la participation dans 1 société Hôtelière
 - ⇒ Sorimo = Voir méthodologie Valorisation Pôle Hôtelier – Société Mixte (point F ci-dessus)
- Revalorisation de 3 participations dans des sociétés opérationnelles
 - ⇒ Deret Logistique = Voir méthodologie Valorisation Pôle Logistique
 - ⇒ Deret Transporteur = Voir méthodologie Valorisation Pôle Transporteur
 - ⇒ Essonne Frigorifique = Voir méthodologie Valorisation Pôle Logistique

Etape 2 : Revalorisations des actifs immobiliers :

- Revalorisation des actifs immobiliers à leurs valeurs vénales

Etape 3 : Valorisation Holding Deret SAS

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Valeur Net Comptable des participations
 - Valeurs Net Comptables des actifs immobiliers
 - + Valeurs réelles des actifs immobiliers
 - + Valeur réelles des participations
- = Valeur de l'entreprise

B. METHODOLOGIE : VALORISATION SOCIETES OPERATIONNELLES SECTEUR TRANSPORT

3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle «Transport»

Méthode 1 : Valorisation du fonds de commerce par application d'un pourcentage au CA

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce
 - + Valorisation « externe » du fonds de commerce par le Chiffre d'affaires
- = Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un pourcentage du Chiffre d'affaires :

Avec :

- Fonds de commerce = 20% du chiffre d'affaires
- Calcul sur les 3 dernières années



- Pour neutraliser les effets des variations de Chiffre d'affaires il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Méthode 2 : Valorisation du fonds de commerce par application d'un multiple d'EBE

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par l'EBE

=Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un multiple d'EBE :

Avec :

- Fonds de commerce = 4 années d'EBE
- Formule de calcul de l'EBE : Formule issue des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de l'EBE il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.
- Il a été retenu le multiple de 4 par rapport aux pratiques du secteur du transport.

Méthode 3 : Méthode des Discounted Cash Flow (DCF)

Formule de valorisation :

Somme des Free Cash-Flow actualisés

+ Situation nette de l'entreprise (Capitaux propres)

=Valeur de l'entreprise.

Formule de valorisation par l'utilisation du Modèle DCF : Discounted Cash-Flow.

- Calcul normatif d'un Free Cash Flow pour les 7 prochaines Années
- Actualisation des Free Cash Flow avec un taux de 5% par an sur 7 ans
- Ajout des capitaux propres.

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne des valorisations : (Valorisation Méthode 1 + Valorisation Méthode 2 + Valorisation Méthode 3)/ 3

C. METHODOLOGIE : VALORISATION SOCIETES OPERATIONNELLES SECTEUR LOGISTIQUE

3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle « Logistique »

Méthode 1 : Valorisation du fonds de commerce par application d'un pourcentage au CA

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

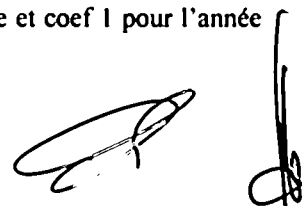
- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par le Chiffre d'affaires

=Valeur de l'entreprise.

Avec :

- Fonds de commerce = 30% du chiffre d'affaires
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de Chiffre d'affaires il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.



Méthode 2 : Valorisation du fonds de commerce par application d'un multiple d'EBE

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par l'EBE

= Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un multiple d'EBE :

Avec :

- Fonds de commerce = 6 années d'EBE
- Formule de calcul de l'EBE : Formule issue des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de l'EBE il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.
- Il a été retenu le multiple de 6 par rapport aux pratiques du secteur de la logistique et par rapport à l'acquisition de la société Logtex que Deret Logistique a effectué en avril 2018 et pour lequel un coefficient de 6 a été pratiqué.

Méthode 3 : Méthode des Discounted Cash-Flow (DCF)

Formule de valorisation :

Somme des Free Cash-Flow actualisés

+ Situation nette de l'entreprise (Capitaux propres)

= Valeur de l'entreprise.

Formule de valorisation par l'utilisation du Modèle DCF : Discounted Cash-Flow.

- Calcul normatif d'un Free Cash-Flow pour les 7 prochaines Années
- Actualisation des Cash-Flow avec un taux de 5% par an sur 7 ans
- Ajout des capitaux propres.

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne des valorisations : (Valorisation Méthode 1 + Valorisation Méthode 2 + Valorisation Méthode 3)/ 3

D. METHODOLOGIE : VALORISATION SOCIETES OPERATIONNELLES SECTEUR « CO-PACKING »**3 méthodes d'évaluation retenues pour les sociétés du pôle «CO-PACKING »****Méthode 1 :**

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par le Chiffre d'affaires

= Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un pourcentage au Chiffre d'affaires :

Avec : Valorisation du fonds de commerce par un pourcentage du Chiffre d'affaires

- Fonds de commerce = 30% du chiffre d'affaires
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de Chiffre d'affaires il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.

Méthode 2 :

Formule de valorisation :

Capitaux propres de la société au 31/12/2019

- Actif immobilisé constitutif des fonds de commerce

+ Valorisation « externe » du fonds de commerce par l'EBE

= Valeur de l'entreprise.

Méthode par application d'un multiple d'EBE :

Avec : Valorisation du fonds de commerce par un pourcentage du Chiffre d'affaires

- Fonds de commerce = 4 années d'EBE
- Formule de calcul de l'EBE : Formule issue des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)
- Calcul sur les 3 dernières années
- Pour neutraliser les effets de variation de l'EBE il a été affecté un coefficient à chaque année (coef 3 pour l'année la plus récente, coef 2 pour l'année intermédiaire et coef 1 pour l'année la plus ancienne) et il a été calculé ensuite une moyenne pondérée.
- Il a été retenu le multiple de 4 par rapport aux pratiques du secteur des sociétés de Co-packing.

Méthode 3 : Méthode des Discounted Cash Flow (DCF)

Formule de valorisation :

Somme des Free Cash Flow actualisées

+ Situation nette de l'entreprise (Capitaux propres)

= Valeur de l'entreprise.

Formule de valorisation par l'utilisation du Modèle DCF : Discounted Cash Flow.

- Calcul normatif d'un Free Cash Flow pour les 7 prochaines Années
- Actualisation des Cash Flow avec un taux de 5% par an sur 7 ans
- Ajout des capitaux propres.

Valorisation finale de l'entreprise

Moyenne des valorisations : (Valorisation Méthode 1 + Valorisation Méthode 2 + Valorisation Méthode 3) / 3