

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 02707

Numéro SIREN : 533 813 184

Nom ou dénomination : VILLA ATHENA

Ce dépôt a été enregistré le 16/07/2019 sous le numéro de dépôt A2019/013800



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**Sur les apports effectués par**

**M Stéphane AUBAY**

**A la**

**SAS VILLA ATHENA**

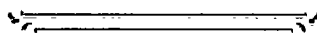
Société

Au capital de 20.000 €

Siège social : 71 A Rte des Pyrénées

31.320 PECHBUSQUE

RCS Toulouse 533 813 184



En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime de l'associé unique de la Sas VILLA ATHENA en date du 2/07/2019, concernant l'opération d'apport de titres appartenant à M Stéphane AUBAY dans la Sas Green City Immobilier à la Sas Villa Athena, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.223-33 et R. 223-6 du Code de Commerce.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1 - Présentation de l'opération

#### • 1.1.1 – Présentation des apporteurs

M Stéphane AUBAY est actionnaire au sein de la Sas Green City Immobilier, Sas au capital de 100.000 €, dont le siège social est situé au 2 Esplanade Compans Caffarelli 31 000 TOULOUSE, Immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro 531 272 920.

La société GREEN CITY IMMOBILIER a pour objet :

- Toute opération de promotion Immobilière ;
- La promotion et la réalisation de toute opération de construction d'immeuble à usage d'habitation, commercial ou industriel, la vente de ces immeubles ;
- L'activité de marchand de biens et de lotisseur ;
- Toute activité d'études et de conseils en matière Immobilière ;
- Toute participation dans des sociétés de construction-vente ;
- Toute opération financière, commerciale, industrielle, Immobilière se rapportant directement ou indirectement à cet objet social...
- La prise de participation dans toute société.

Son capital est actuellement divisé en 100.000 actions de 1 € chacune, entièrement libérées.

Le capital de la société est réparti comme suit :

Nom – Prénom des Associés	Nombre d'actions	% détention
Monsieur Stéphane Aubay	24 000	24 %
Monsieur Marc Bissière	6 000	6 %
Caso Patrimoine	70 000	70 %
<b>TOTAL</b>	<b>Total : 100 000 actions</b>	<b>100 %</b>

M Stéphane Aubay a l'intention d'apporter 9 834 actions sur les 24 000 titres qu'il possède à ce jour à la Sas Villa Athena.

- **1.1.2 – Description des apports**

L'opération d'apport des titres à la SAS Villa se traduirait par une augmentation de capital de 11 800 800 €, par émission de 11 800 800 actions ordinaires de valeur nominale de 1 € en contrepartie de l'apport des titres de la Sas Green City Immobilier.

**1.2 - Description des apports :**

- **1.2.1 - Nature et évaluation des apports**

**M Stéphane Aubay** apporte à la Sas Villa Athéna, 9 834 titres de la Sas Green City Immobilier soit:

*9 834 titres pour une valeur globale de 11 800 800 €*

*La globalité de l'apport est ainsi évaluée à 11 800 800 euros, représentant 9,834% du capital de la Sas Green City Immobilier*

- **1.2.2 - Rémunération des apports**

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus désigné et évalué à la somme de 11 800 800 € (onze millions huit cent mille huit cents Euros), il sera attribué :

11 800 800 actions ordinaires de la Sas La Villa Athena d'une valeur nominale de 1 €, soit 11.800 800€

## **2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1 - Valorisation :**

La valorisation des titres de la Sas Green City Immobilier a été déterminée à partir :

- De l'arrêté des comptes sociaux et consolidés en date du 31/12/2018
- D'un rapport d'évaluation effectué par le Cabinet Malissard & Associés expert-comptable du groupe Green City Immobilier, établi à partir du réalisé 2018 et de la prévision des résultats des SCCV de la société Green City Immobilier sur les 3 exercices à venir

4 méthodes de valorisation ont été utilisées :

- La méthode des praticiens
- La méthode des experts comptables européens
- La méthode des anglos saxons
- La méthode des multiples

Il a été pratiqué une moyenne de ces différentes méthodes puis un abattement de 20% en tant que participation minoritaire.

La valorisation ainsi calculée s'élève à 120 000 000 € soit 1.200 € par titres pour 100% du capital.

S'agissant de l'analyse de la valeur de l'apport proposé dans le projet de contrat d'apport de droits sociaux, nos diligences ont consisté à :

- Nous entretenir avec les services administratifs du groupe et le cabinet d'expertise comptable:
  - o Sur l'établissement de comptes consolidés 2018
  - o Et sur le tableau de suivi des résultats des Sccv sur les 3 ans à venir
- L'analyse de la cohérence des critères retenus pour la valorisation
- L'analyse du dossier de présentation globale de l'opération et en particulier la position de la société GCI par rapport à son marché et ses performances à ce jour

Nous avons vérifié, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

### **3. CONCLUSIONS**

Sur la base de nos observations et compte tenu de nos travaux, nous concluons que la valeur d'apport des titres de la Sas Green City immobilier s'élevant à :

**120 000 000 (cent vingt millions) Euros**

N'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal :

- à la valeur des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports soit **11 800 800 €**,

**Fait à TOULOUSE, le 12/07/2019**

**Jean-François LAFFONT**  
**Commissaire aux apports**