

RCS : BEZIERS
Code greffe : 3402

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 01017
Numéro SIREN : 901 169 268
Nom ou dénomination : HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 10/11/2021 sous le numéro de dépôt 6736

Rapport du Commissaire aux Apports

Holding Lagrange Immobilier
Société Par Actions Simplifiée

Allée Paul Riquet, Pourtour du Théâtre
34500 BEZIERS

Bonnefoy & Associés
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 1 000 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Midi Pyrénées et membre
de la Compagnie régionale de Toulouse
RCS Toulouse 798 286 498
1 Rond-Point de Flotis
31240 Saint Jean - France

Rapport du Commissaire aux apports

SAS Holding LAGRANGE IMMOBILIER

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 2 août 2021, concernant l'apport de titres des sociétés LAGRANGE PATRIMOINE, FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION, et FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION par Monsieur Louis Lagrange à la société SAS HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les traités d'apport de droits sociaux dont la signature est intervenue le 5 août 2021. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission ; cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports. Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1. Présentation de l'opération et descriptions des apports

Contexte de l'opération

Les titres des sociétés LAGRANGE PATRIMOINE, FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION, et FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION, détenues par Monsieur Louis Lagrange, seront apportées à la société SAS HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER. Cette opération s'inscrit dans le cadre du développement et de la structuration d'un groupe dans le secteur de l'immobilier.

Présentation des sociétés

Sociétés Apportuses

La société LAGRANGE PATRIMOINE, est une société civile immobilière. Immatriculée sous le numéro RCS Béziers 888 826 435, elle a été créée le 8 septembre 2020. Son siège social est situé, 14 Allée Paul Riquet 34500 Béziers et a pour objet social « l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ». Son capital social s'élève à 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune. La société est représentée par son associé majoritaire, Monsieur Louis Lagrange, assurant par ailleurs les fonctions de gérant.

La société FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION, est une société par actions simplifiée, à associé unique. Immatriculée sous le numéro RCS Béziers 892 604 299, elle a été créée le 2 décembre 2020. Son siège social est situé, « Pourtour du Théâtre » Allée Paul Riquet, 34500 Béziers et a pour objet social les « activités d'entremises des immeubles et fonds de commerce, activités de marchand de bien ». Son capital social s'élève à 1 500 euros, divisé en 150 actions de 10 euros chacune. La société est représentée par son associé unique, Monsieur Louis Lagrange, assurant par ailleurs les fonctions de président.

La société FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION est une société par actions simplifiée. Immatriculée sous le numéro RCS Toulouse 882 283 369, elle a été créée le 3 mars 2020. Son capital social actuel de 1 500 euros, divisé en 150 actions de 10 euros chacune. Son objet social concerne « toutes opérations de gestion immobilière et administration de biens et toutes prestations et concours auxdites opérations portant sur les biens d'autrui ». Son siège social est situé, 14 Allée Paul Riquet 34500 Béziers. Son représentant légal au titre des fonctions de Président est Monsieur Louis Lagrange.

Société Bénéficiaire

La société SAS HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER, est une société par actions simplifiée, à associé unique. Immatriculée sous le numéro RCS Béziers 901 169 268, elle a été créée le 18 juin 2021. Son siège social est situé, « Pourtour du Théâtre » Allée Paul Riquet, 34500 Béziers. Son objet social concerne « la prise de participation dans toutes entités juridiques avec ou sans personnalité morale, gestion et exploitation des participations détenues, activité de management, gestion, marketing, administration comptable financière et commerciale, prestations de services diverses notamment au profit des filiales acquisition, gestion et vente de bien mobilier de nature monétaire ou autre souscription et gestion de contrats de capitalisation et tous types de placements financiers ». Son capital social s'élève à 500 euros, divisé en 100 actions de 5 euros chacune, détenu par son associé unique, représenté par Monsieur Louis Lagrange, par ailleurs son président.

Description de l'opération et présentation de l'apport

Dans le contexte de la structuration du groupe, Monsieur Louis Lagrange apporte au sein de l'entité HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER, les titres qu'il détient en qualité de personne physique :

- 990 parts sur un total de 1 000 parts composant le capital social de la société LAGRANGE PATRIMOINE,
- 150 actions représentant la totalité du capital social de la société FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION,
- 135 actions sur un total de 150 actions composant le capital social de la société FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION.

Les titres desdites sociétés apportées ont été évalués d'un commun accord à la somme de 3.840 euros. En contrepartie de ces apports, la société HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER procédera à l'augmentation de son capital social de manière corrélative à cet apport au bénéfice de Monsieur Louis Lagrange, par émission de 768 actions de 5 euros chacune avec la répartition suivante :

- Apport des titres de la société LAGRANGE PATRIMOINE rémunéré par augmentation de capital de 990 euros et émission de 198 actions,
- Apport des titres de la société FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION, rémunéré par augmentation de capital de 1 500 euros et émission de 300 actions,
- Apport des titres de la société FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION, rémunéré par augmentation de capital de 1 350 euros et émission de 270 actions.

La société LAGRANGE PATRIMOINE se caractérise par les données comptables suivantes :

- Une absence de chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2020, s'agissant du 1^{er} exercice comptable.
- Le déficit d'exploitation de l'exercice 2020 s'élève à -13 K€, pour l'essentiel constitués de frais généraux nécessaires au démarrage de l'activité.
- Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2020 à -13 K€.
- En l'absence d'activité et en phase de création, l'entité dispose néanmoins d'un actif immobilier d'une valeur nette de 116 K€ au 31 décembre 2020.

La société FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION se caractérise par les données comptables suivantes :

- Aucune donnée historique, s'agissant en 2021 du 1^{er} exercice comptable, faisant suite à sa création.
- Toutefois, l'entité créée reprend une activité historique dont les données financières au 30 septembre 2020 (exercice de 12 mois) font ressortir un chiffre d'affaires de 578 K€ et un résultat d'exploitation de 54 K€.

La société FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION se caractérise par les données comptables suivantes :

- Un chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (durée de 6 mois) de 6 K€, s'agissant du 1^{er} exercice comptable.
- Un déficit d'exploitation au 31 décembre 2020 (durée de 6 mois) de -4 K€.
- Des capitaux propres au 31 décembre 2020 (durée de 6 mois) de -3 K€.
- Toutefois, nous relevons que les honoraires facturés dans le cadre de son activité s'établissent à fin août 2021 à 37 K€.

L'apport des titres sera placé sous le régime spécial de sursis d'imposition prévu à l'article 210 B du Code Général des Impôts.

Il n'y a pas d'avantages particuliers stipulés.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

J'ai effectué mes diligences selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilés ni à un audit d'acquisition, ni à une mission de due diligence. En tout état de cause, les conclusions de mes diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels je me suis livré ont porté principalement sur les points suivants :

- J'ai analysé des comptes annuels 2020 des trois sociétés susmentionnées dont les titres font l'objet d'un apport. J'ai également pris connaissance des éléments financiers intermédiaires disponibles à fin juillet 2021.
- J'ai pris connaissance, par entretien avec le dirigeant, des perspectives des trois sociétés, dans le contexte de création et de reprise des exploitations : Attendu / atterrissage de l'exercice 2021.
- J'ai analysé la documentation juridique des sociétés parties prenantes à l'opération, en particulier les statuts des sociétés.
- J'ai analysé les trois contrats d'apport de droits sociaux, signé du 5 août 2021.
- J'ai pris connaissance des approches de valorisation utilisées.

Appréciation de la valeur des apports :

L'apport des titres des trois sociétés concernées s'effectue à la valeur réelle. S'agissant d'entités récentes, en voie de déploiement, la valeur réelle desdites actions est appréhendée selon deux familles de valorisation :

- Valorisation patrimoniale : sur la base de la valeur nominale des titres à l'occasion de la constitution des sociétés.
- Valorisation de marché en référence à une démarche prospective : sur la base d'un multiple d'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) et de chiffre d'affaires normatifs ou attendus de l'exercice 2021.

Cette approche multicritère nous semble appropriée pour les sociétés évaluées.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à :

- 990 euros représentatif de la valeur des 990 parts de la société LAGRANGE PATRIMOINE,
- 1 500 euros représentatif de la valeur des 150 actions de la société FRANCE SUD IMMOBILIER TRANSACTION,
- 1 350 euros représentatif de la valeur des 135 actions de la société FRANCE SUD IMMOBILIER GESTION,
- Soit un apport total de 3 840 euros,

n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés par Monsieur Louis Lagrange, est au moins égal au montant du capital à émettre de la société HOLDING LAGRANGE IMMOBILIER, bénéficiaire de l'apport.

Saint Jean, le 15 septembre 2021.

Le Commissaire aux apports

Alexis LOMBRY
BONNEFOY & ASSOCIES

