



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1995 B 09353

Numéro SIREN : 401 600 218

Nom ou dénomination : SPHERE

Ce dépôt a été enregistré le 22/04/2014 sous le numéro de dépôt 37480



1403752001

DATE DEPOT : 2014-04-22

NUMERO DE DEPOT : 2014R037480

N° GESTION : 1995B09353

N° SIREN : 401600218

DENOMINATION : SPHERE

ADRESSE : Tour de L Horloge 4 pl Louis Armand 75603 Paris Cedex 12

DATE D'ACTE : 2014/04/16

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :



**BF AUDIT**

**PARTENAIRES**

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

- COMMISSARIAT AUX COMPTES
- AUDIT CONTRACTUEL
- AUDIT ACQUISITION/CESSION

RK16-06-14

**SPHERE**

*Société par Actions Simplifiée*  
*Au capital de € 1.025.000*

Tour de l'Horloge  
4 place Louis Armand  
75603 PARIS CEDEX 12

401 600 218 RCS PARIS

Greffé du tribunal  
de commerce de Paris  
Acte déposé le :

22 AVR. 2014

Sous le N° :

37689

95B4353

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



## Sommaire

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS.....	4
1.1 Contexte de l'opération.....	4
1.2 Présentation des parties en présence.....	4
1.2.1 Société bénéficiaire de l'apport .....	4
1.2.2 Personne physique réalisant l'apport .....	4
1.2.3 Société SAFI dont les titres sont apportés.....	4
1.2.4 Société COGEMO dont les titres sont apportés .....	5
1.3 Description de l'opération .....	6
1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport.....	6
1.3.2 Aspects fiscaux et juridiques .....	6
1.3.3 Rémunération des apports.....	6
1.4 Présentation de l'apport.....	7
1.4.1 Méthode d'évaluation retenue .....	7
1.4.2 Description et évaluation de l'apport .....	7
2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS.....	7
2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports.....	7
2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable.....	8
2.3 Réalité de l'apport.....	8
2.4 Appréciation de la valeur de l'apport.....	8
2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation .....	8
2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties.....	9
2.4.3 Valorisation de la société SAFI .....	9
2.4.4 Valorisation de la société COGEMO .....	9
3. SYNTHESE ET POINTS CLES .....	9
3.1 Diligences mises en œuvre.....	9
3.2 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur .....	10
4. CONCLUSION.....	10



Messieurs les Associés de la société SPHERE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 11 mars 2014, concernant l'apport en nature de 2.297 actions de la société SAFI et de 6.880 actions de la société COGEMO réalisé par Monsieur Noël COMTE au profit de la société SPHERE, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.225-147 et R.225-8 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport signé par les parties concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle 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, 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 de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et description des apports,
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports,
- Synthèse et points clés,
- Conclusion.



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

### **1.1 Contexte de l'opération**

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Noël COMTE en faveur de la société SPHERE a pour objectif de renforcer les fonds propres de la société et d'optimiser la gestion du Groupe SPHERE, notamment pour les aspects comptables et administratifs.

### **1.2 Présentation des parties en présence**

#### **1.2.1 Société bénéficiaire de l'apport**

La société SPHERE est une Société par Actions Simplifiée au capital de 1.025.000 Euros, ayant son siège social, Tour de L'Horloge – 4 place Louis Armand – 75603 PARIS CEDEX 12, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 401 600 218 RCS PARIS, représentée par Monsieur Noël COMTE, en sa qualité de Président.

#### **1.2.2 Personne physique réalisant l'apport**

Monsieur Noël COMTE, demeurant 20 rue de Longchamp – 92200 NEUILLY SUR SEINE, né le 13 février 1951 à FLEURIEU SUR SAONE, de nationalité française, marié le 5 février 2005 à Villefranche sur Saône avec Madame Isabelle ANDREA née le 17 février 1964 à Villefranche sur Saône, sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu le 12 janvier 2005 par Maître LATOUR, Notaire à Trévoux et sans modification dudit régime depuis lors.

#### **1.2.3 Société SAFI dont les titres sont apportés**

La société SAFI est une Société par Actions Simplifiée au capital de 280 000 €, divisé en 7.000 actions de 40 € chacune, entièrement libérées, dont le siège social est 45 chemin des Plagnes, zone artisanale, 01600 Sainte Euphémie, et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 340 308 600 RCS BOURG EN BRESSE.

La société a pour objet principal l'acquisition, la gestion, l'administration par tous moyens, de tous biens immobiliers et plus généralement la réalisation de toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement.

Cette activité de gestion et administration de biens immobiliers est réalisée principalement au profit des sociétés d'exploitation du Groupe SPHERE.

**La société SAFI détient les parts sociales des SCI suivantes :**

- 40% du capital de la société SCI BEL AIR, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 378 587 059 RCS BOURG EN BRESSE,
- 20% du capital de la société SCI DES BEAUX MONTS, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 379 591 340 RCS BOURG EN BRESSE,
- 99,99% du capital de la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JOUETS LYON, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 340 388 412 RCS BOURG EN BRESSE ;
- 45% du capital de la Société EMERGENCE 2001, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 345 111 397 RCS BOURG EN BRESSE,
- 10% du capital de la Société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BELLE GRANGE, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 442 939 567 RCS BOURG EN BRESSE ;
- 20% du capital de la Société SCI BELLES VUES, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 444 924 971 RCS BOURG EN BRESSE,
- 5% du capital de la Société SCI GESIM, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 379 076 656 RCS BOURG EN BRESSE ;
- 6,25% du capital de la Société ICIMMC, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 523 071 470 RCS VILLEFRANCHE TARARE ;
- 10% du capital de la Société BELLE VALLEE, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 534 715 883 RCS LYON ;
- 99% du capital de la Société BELLE PRAIRIE, société civile immobilière immatriculée sous le numéro 535 114 490 RCS BOURG EN BRESSE ;
- 46% du capital de la Société VILLAGE ENTREPRISES SAONE PIERRES DOREES, société à responsabilité limitée immatriculée sous le numéro 539 236 927 RCS BOURG EN BRESSE;

#### 1.2.4 Société COGEMO dont les titres sont apportés

La société COGEMO est une Société par Actions Simplifiée au capital de 280 000 €, divisé en 28.000 actions de 10 € chacune, entièrement libérées, dont le siège social est 45 chemin des Plagnes, zone artisanale, 01600 Sainte Euphémie, et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 480 661 180 RCS BOURG EN BRESSE.



La société a pour objet principal la prestation logistique, la prestation de tous services sous toutes ses formes et notamment le stockage, la gestion de stock, le conditionnement, l'emballage, le façonnage, l'expédition, la location de matériels, machines, outillages, véhicules, engins de manutention avec ou sans conducteur.

Cette activité de prestations de services est réalisée quasi exclusivement au profit des sociétés d'exploitation du Groupe SPHERE.

### 1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'opération d'apport sont exposées, de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport.

#### 1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur Noël COMTE apporte à la société SPHERE sous les garanties ordinaires et de droit, 2.297 actions (soit 32,81 % des droits sociaux) qu'il détient dans la société SAFI et 6.880 actions (soit 24,57 % des droits sociaux) qu'il détient dans la société COGEMO, sachant que le solde des titres de ces dernières est déjà détenu par la société SPHERE.

#### 1.3.2 Aspects fiscaux et juridiques

L'apport sera effectif à compter de son approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SPHERE et qui statuera sur l'augmentation de capital qui résultera des apports.

L'apport est soumis au report d'imposition des plus-values d'apports, conformément aux dispositions de l'article 150-OB et 150 OD du Code Général des Impôts.

#### 1.3.3 Rémunération des apports

En contrepartie de l'apport des 2.297 actions de la société SAFI, il sera attribué à Monsieur Noël COMTE 766 actions nouvelles de 200 Euros chacune, entièrement libérées de la société SPHERE et qui se traduira par une augmentation de capital à due proportion, soit 153.200 €, assorti d'une prime d'apport globale de 2.514.042,64 €.





En contrepartie de l'apport des 6.880 actions de la société COGEMO, il sera attribué à Monsieur Noël COMTE 25 actions nouvelles de 200 Euros chacune, entièrement libérées de la société SPHERE et qui se traduira par une augmentation de capital à due proportion, soit 5.000 €, assorti d'une prime d'apport globale de 101.755 Euros.

Pour rappel, la valeur globale de la société SPHERE (et de ses filiales et participations) a été retenue à 21.591.967,04 Euros.

Globalement, la rémunération globale des apports des titres SAFI et COGEMO conduit à émettre 791 actions de la société SPHERE conduisant à une augmentation de capital de 158.200 Euros, complétée par une prime d'apport de 2.615.797,64 Euros.

## **1.4 Présentation de l'apport**

### **1.4.1 Méthode d'évaluation retenue**

L'évaluation des titres des sociétés SAFI et COGEMO a été réalisée sur la base d'une approche multicritère faisant appel à différentes méthodes de valorisation en considération de l'activité des sociétés et de leurs performances économiques et financières.

Pour rappel, les caractéristiques de fonctionnement des sociétés SAFI et COGEMO au sein du Groupe SPHERE conduisent à retenir essentiellement une approche patrimoniale sur la base des capitaux propres pour la société COGEMO et pour SAFI en tenant compte de la plus-value latente sur les actifs immobiliers.

### **1.4.2 Description et évaluation de l'apport**

La valorisation des 2.297 actions de la société SAFI et des 6.880 actions de la société COGEMO a été arrêtée respectivement à la somme de 2.667.242,64 Euros et de 106.755 Euros, soit un montant global de 2.773.997,64 Euros.

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

### **2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.



Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société SPHERE sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Noël COMTE.

Nous avons notamment :

- Revu la documentation juridique relative à l'opération ;
- Examiné les modalités de l'apport ;
- Apprécié la valeur de l'apport ;
- Mis en œuvre des techniques de valorisation afin de confronter les résultats obtenus avec la valorisation retenue pour l'opération ;
- Revu les derniers comptes annuels de la société SPHERE au 30 juin 2013 et de ses filiales (principalement arrêtées au 31 décembre 2013), et des sociétés SAFI et COGEMO au 31 décembre 2013 ;

## **2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable**

L'apport des titres envisagé est effectué par une personne physique. La méthode de valorisation retenue se base sur une approche multicritère. Le choix de cette méthode est conforme aux méthodes traditionnellement employées pour ce type d'opération et par conséquent, n'appelle pas de commentaire de notre part.

## **2.3 Réalité de l'apport**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Noël COMTE des titres des sociétés SAFI et COGEMO, objet du présent apport, au regard notamment des états de comptabilité actions.

## **2.4 Appréciation de la valeur de l'apport**

### **2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation**

L'apport porte sur des titres représentant 32,81% du capital de la société SAFI et 24,57% du capital de la société COGEMO.



#### 2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation principalement fondées sur la valeur patrimoniale des sociétés SAFI et COGEMO, méthodologies développées ci-après.

#### 2.4.3 Valorisation de la société SAFI

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre plusieurs méthodes de valorisation (approche patrimoniale, approche par les multiples...). La société SAFI détenant essentiellement des filiales à caractère immobilier, la valorisation a été élaborée selon les usages habituellement en vigueur dans un tel contexte, à savoir la situation nette (après affectation du résultat 2013) retraitée des plus-values latentes sur les biens détenus considérées en fonction de la capitalisation des loyers.

L'estimation de la société SAFI conduit à une valorisation de cette dernière pour un montant de 8.128.308,20 Euros, soit une valeur de l'action de 1.161,185 Euros, conduisant à valoriser l'apport des 2.297 titres à 2.667.242,64 Euros.

Les valorisations ressortant de cette approche confortent la valeur retenue de l'apport pour autant que l'activité des sociétés preneuses des locaux détenus par les filiales de la société SAFI du Groupe SPHERE se maintienne dans la configuration actuelle.

#### 2.4.4 Valorisation de la société COGEMO

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre plusieurs méthodes de valorisation (approche patrimoniale, approche par les multiples...). Il ressort que la méthode patrimoniale est la plus adaptée au regard des caractéristiques de l'activité de la société, essentiellement prestataire de services pour le Groupe SPHERE. L'estimation de la société COGEMO a donc été établie sur la base de la situation nette au 31 décembre 2013, soit 434.470 Euros, soit une valeur de l'action de 15,5167 Euros, conduisant à valoriser l'apport des 6.880 titres à 106.755 Euros.

### 3. SYNTHÈSE ET POINTS CLES

#### 3.1 Diligences mises en œuvre

Les diligences mises en œuvre ne mettent pas en évidence de facteur remettant en cause la valorisation des titres des sociétés SAFI et COGEMO.



### 3.2 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

La valorisation retenue repose essentiellement sur le maintien de l'activité des sociétés SAFI et COGEMO dans le cadre global du Groupe SPHERE et le niveau de ses fonds propres.

## 4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant globalement à 2.773.997,64 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital à émettre de la société bénéficiaire de l'apport, soit 158.200 Euros, majoré de la prime d'apport, soit 2.615.797,64 Euros.

Fait à Caluire  
Le 16 avril 2014

Le Commissaire aux Apports  
**BF AUDIT PARTENAIRES**  
Frédéric BREJON

COMMISSION  
CONSEIL  
AUDIT