



RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

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 BORDEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 04455

Numéro SIREN : 808 005 862

Nom ou dénomination : A.V. HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 06/05/2015 sous le numéro de dépôt 7840



Suivi&conseils d'expert
Expertise comptable - Audit

Le présent acte a été
déposé au Greffe du
Tribunal de commerce
de Bordeaux

Le - 6 MAI 2015

sous le N°.....7840.....

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Etabli le 23 Février 2015

Et relatif à,

L'apport de participations de la société GROUPE PAROT SA

A

A.V. HOLDING

au capital de 1000 €uros
Zac de Fieuzal
Rue de Fieuzal
33520 BRUGES

RCS 808 005 862

CDA

Société d'Expertise Comptable

Inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région de Limoges

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite près la Cour d'Appel de Limoges

Organisme de formation agréé enregistré sous le n° 74.19.00203.19

SAS au capital de 182 938.82 € - Siren 327015582 - RCS Brive 1983B30031

e-mail : accueiltulle@suivietconseildexperts.fr

38, rue de la Barrière

19000 TULLE

☎ 05 55 20 76 20

Fax 05 55 20 76 21

15, Avenue Joseph Vachal

19400 ARGENTAT

☎ 05 55 28 10 84

Fax 05 55 28 08 30

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société AV HOLDING sise Zac de Fieuzal, Rue Fieuzal, 33520 BRUGES, déjà constituée, et concernant l'apport en nature de parts sociales de SA GROUPE PAROT société à directoire et conseil de surveillance, au profit de ladite société, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L236-10 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de contrat d'apport signé par les représentants concernés. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À 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, d'une part, 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 description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Dans le but de rationaliser l'organisation du groupe et de consolider les fonds propres de la société A.V. HOLDING, Monsieur Alexandre PAROT et Madame Virginie GAUZIGNAC, associés de ladite société envisagent d'apporter à celle-ci les participations qu'ils détiennent dans la société GROUPE PAROT.

1.2. Présentation des sociétés, parties et intérêts en présence

Monsieur Alexandre PAROT est pleinement propriétaire de 117.985 actions sur les 302.550 actions composant le capital social de la société GROUPE PAROT, Société Anonyme à Conseil de surveillance et Directoire au capital de 4.840.800 €, dont le siège social est fixé ZAC de Fieuzal – Rue de Fieuzal - 33520 BRUGES, Siren 349.214.825. RCS BORDEAUX.

Madame Virginie GAUZIGNAC est, quant à elle, pleinement propriétaire de 117.985 actions de la même société.

Ils envisagent chacun de faire apport de 117.984 actions de cette société, soit, au total, 235.968 actions. Ces dernières, représentant 77,99 % du capital social de la société GROUPE PAROT, sont toutes souscrites et intégralement libérées, représentent des apports en nature.

PI

1) Apports de Monsieur Alexandre PAROT

Monsieur Alexandre PAROT fait apport à la société bénéficiaire, ce qui est accepté par cette dernière, aux conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière :

- de la pleine propriété de 117.984 actions composant le capital social de la société GROUPE PAROT, représentant 38,99 % du capital social de cette société, évaluées globalement à 6.249.612,48 €.

2) Apports de Madame Virginie GAUZIGNAC

Madame Virginie GAUZIGNAC fait apport à la société bénéficiaire, ce qui est accepté par cette dernière, aux conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière :

- de la pleine propriété de 117.984 actions composant le capital social de la société GROUPE PAROT, représentant 38,99 % du capital social de cette société, évaluées globalement à 6.249.612,48 €.

➤ **Montant total de l'apport : 12.499.224,96 €**

Sur la société bénéficiaire de l'apport à savoir AV HOLDING, nous noterons qu'elle constitue le réceptacle principal à l'effet de recevoir les participations de la société GROUPE PAROT.

1.3. Description de l'opération

L'opération ainsi réalisée permet d'aboutir au renforcement de la société holding bénéficiaire des apports.

Les apporteurs bénéficient du régime de report d'imposition tel que prévu par les dispositions de l'article 150-OB ter du code général des impôts.

Conditions suspensives : Il n'est pas stipulé de conditions suspensives dans le contrat d'apport signé entre les apporteurs et la société bénéficiaire de l'apport.

1.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports en nature ci-dessus d'un montant global de 12.499.224,96 €, il sera attribué à chaque apporteur : 624.950 actions nouvelles de 10,00 € nominal chacune de la SAS A.V. HOLDING, entièrement libérées et qui seront émises au prix unitaire de 10,00 €, et donc sans prime d'apport, à titre d'augmentation du capital social de la société bénéficiaire des apports d'un montant de 12.499.000,00 €, lequel sera porté de 1.000,00 € à 12.500.000,00 €.

La différence entre la valeur nette des apports, savoir : 12.499.224,96 €, et le montant nominal des actions de la société SAS A.V. HOLDING attribuées en rémunération des apports, savoir: 12.499.000,00 € fera l'objet d'une soulte globale de 224,96 €, due par la SAS A.V.HOLDING aux apporteurs, laquelle soulte n'excède pas 10 % du montant nominal des actions nouvelles créées, savoir : 12.499.000,00 € x 10 %. Soit 1 249 900 € au maximum.

Les actions nouvelles de la SAS A.V. HOLDING seront, dès la réalisation définitive et régulière de l'augmentation du capital social de cette société, entièrement assimilées aux actions anciennes.

Les actions remises en contrepartie des apports porteront jouissance à compter du premier jour de l'exercice en cours de la société SAS A.V.HOLDING. En conséquence, elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes composant le capital social actuel, jouiront des mêmes

droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt, en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toutes répartitions ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

1.5. Présentation des apports et méthode d'évaluation retenue

La valorisation des parts sociales de GROUPE PAROT dépendait de la valorisation de ses filiales elle-même soit 17 structures dont 11 SCI, se décompose en deux parties bien distinctes, à savoir :

1.5.1 D'un côté la valorisation de toutes les filiales composant les participations qu'elle détient elle-même et qui a donné lieu à un rapport d'évaluation précis et complet ; Celui-ci a dans l'approche, appliqué deux sortes de méthodes d'évaluation :

- concernant l'ensemble des SCI (11) une évaluation comptable nette qui correspond à la valeur à dire d'expertise immobilière, actualisé des dettes financières restantes au bilan et donc de la valeur de ces actifs.
- concernant les sociétés d'exploitation (6) il a été retenue une valeur multicritère correspondant en fonction des filiales à une pondération en adéquation à la valeur de marché à une valeur de rentabilité (DCF), et à une valeur patrimoniale. La pondération s'est expliquée dans les faits par :
 - le positionnement stratégique des marques en europe Leader (PESTEL),
 - la rentabilité dégagée corrigée,
 - La consommation de cash-flow corrigée en fonction du retour.

Cette valorisation et ce même rapport ont servi de base à une donation fin 2014.

1.5.2 Enfin, d'un autre côté, une opération intercalaire d'apport dont a bénéficié GROUPE PAROT, lui a permis de recueillir 3 participations nouvelles en date du 23/12/2014 pour des taux de participation et des valeurs conséquentes. Cette opération d'apport a permis de renforcer la valorisation du GROUPE PAROT SA d'un montant de 4 528 742 € et concernait 3 SCI :

- SCI 24/87 pour 88 parts
- SCI les Vignes pour 498 parts
- SCI 64 pour 81 parts

Cette opération intercalaire d'apport ajoute une valeur d'actif complémentaire à l'apport final situé postérieurement.

Aucune opération intercalaire ou aucun fait nouveau ne remet en cause cette approche.

La valeur totale des apports 12 499 224.96 €

11

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable. Il est à noter que les méthodes de valorisation sont :

- conformes à celles pratiquées usuellement.
- conformes en ce qui concerne les participations immobilières minoritaires
- conformes en ce qui concerne les filiales d'exploitation

Indirectement, la valorisation de GROUPE PAROT SA apparaît en synthèse et dans l'approche en ligne dans l'aspect méthodologie et donc conforme in fine.

2.2 Réalité des apports

Au cours de mes diligences, je me suis assuré que les éléments individuels constitutifs de l'apport existent et qu'ils appartiennent à la société.

2.3 Valeur individuelle des apports

La valorisation individuelle des apports ne fait pas état de sur évaluation ou de sous-évaluation manifeste dans leurs composants.

2.4 Appréciation de la valeur globale des apports

L'approche globale réalisée pour apprécier la valorisation globale des apports est conforme aux pratiques usuelles de valorisations.

81

3 Synthèse – Points clés

3.1 Diligences mises en œuvre

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaire selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux comptes, pour vérifier la réalité de l'apport réalisé à savoir les parts de GROUPE PAROT SA, et de la valeur attribuée à cet apport envers la société SAS A.V. HOLDING.

3.2 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

S'agissant de plusieurs participations de sociétés immobilières, la valorisation repose sur :

- la présence et la gestion assurée par les dirigeants des baux commerciaux et de leur stabilité, je me suis assuré de cet état de fait, ainsi que du preneur en sa qualité le plus souvent le GROUPE lui-même.
- un niveau d'endettement raisonnable et conforme,
- les levées d'option des crédits baux immobiliers qui permet cette valorisation,
- un niveau de loyers supportable et acceptable, l'activité du GROUPE PAROT étant saine, les prévisionnels démontrant une stabilité,
- un niveau de rendement brut usuel dans le secteur.

Les arrêtes comptables 2014 provisoires , ne mentionnent en ce qui concerne les autres filiales les plus importantes, car d'exploitation, aucun incident de parcours susceptible de remettre en cause la valeur nette globale de GROUPE PAROT prise indirectement à fin 2014.

4 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 12 499 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à BRIVE LA GAILLARDE, le 23 février 2015

Le Commissaire aux Apports
CDA

Patrice SALGUES, représentant légal.

