

RCS : AIX EN PROVENCE

Code greffe : 1301

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 AIX EN PROVENCE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2017 B 02488

Numéro SIREN : 833 636 095

Nom ou dénomination : UP

Ce dépôt a été enregistré le 11/12/2017 sous le numéro de dépôt 11732

UP

Société par actions simplifiée
Au capital de 1.200 €uros
260, Rue Guillaume du vair
Château de la Pioline
13090 AIX-EN-PROVENCE
R.C.S AIX-EN-PROVENCE 833 636 095

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS (Art. L.223-33 du Code de commerce)

Sur les apports d'actions effectués par :

- Monsieur Henri PEREZ
- Monsieur Stéphane PEREZ
- Madame Delphine PEREZ

SARL FIDESCOM

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
Près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence
Avenue Baptistin Meissel
13390 AURIOL
RCS MARSEILLE 802 688 234

*Nicolas ELLIEN, Associé - 06.85.53.15.51 - nellien@fidescom.fr
Laurent CHOUX, Associé - 06.77.57.46.18 - lchoux@fidescom.fr
Avenue Baptistin Meissel 13390 AURIOL
Sarl au capital de 10 000 €uros - Siret n° 802.688.234 RCS MARSEILLE.*



Mesdames & Messieurs les associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports que vous nous avez confiée par signature de notre lettre de mission en date du 08/12/2017 et par désignation de l'unanimité des associés dans le procès-verbal du 05/12/2017, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des actions de la SAS PERIMMO, détenues et apportées par Messieurs Henri et Stéphane PEREZ, et Madame Delphine PEREZ, au capital de la SAS UP.

1) EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

✓ But de l'opération :

Messieurs Henri et Jacques PEREZ exercent leur activité professionnelle de promotion immobilière au sein de la société PERIMMO, et de ses filiales depuis 1998.

La société PERIMMO est actuellement constituée autour de deux groupes familiaux, constitués d'une part par Monsieur Henri PEREZ, sa femme, Nicole PEREZ, et leur deux enfants Stéphane et Delphine PEREZ, et d'autre part, par Monsieur Jacques PEREZ, sa femme Martine PEREZ, et leurs deux enfants Bruno et Elodie PEREZ.

En raison du caractère familial de la société PERIMMO et la volonté de chacune des familles de Jacques et Henri PEREZ d'opérer une autonomie opérationnelle et patrimoniale à chaque branche familiale, il a été décidé d'opérer une cession des participations de ladite société à hauteur de 57.92% au bénéfice de Henri PEREZ et ses enfants, qui assurent la gestion de l'entreprise depuis plusieurs années.

A ce titre, Monsieur Henri PEREZ, Madame Delphine PEREZ et Monsieur Stéphane PEREZ ont constitué la Société UP en vue, d'une part, d'acquérir lesdites participations au moyen d'un financement bancaire, et d'autre part, de lui apporter mille cinquante-deux (1.052) actions dont l'usufruit appartient à Monsieur Henri PEREZ et la nue-propriété à Madame Delphine PEREZ pour cinq cent vingt-six (526) actions et à Monsieur Stéphane PEREZ pour les cinq cent vingt-six (526) actions restantes.

LC
MS



✓ Propriété et jouissance :

La SAS UP deviendra propriétaire de ces apports, et en aura pleine jouissance, à compter de la ratification par l'unanimité des associés, réunies en Assemblée Générale Extraordinaire.

2) **DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS**

Les apports sociaux démembrés apportés aux termes des présentes, portant sur 1.052 actions de la société PERIMMO, le sont conjointement par l'usufruitier et les nus propriétaires qui conviennent expressément de reporter ce démembrement sur les parts sociales de la société UP, bénéficiaire de l'apport.

- Monsieur Henri PEREZ fait apport de l'usufruit sur 1.052 actions de la société PERIMMO. Cet apport est évalué à 4.544.640 € (30%).
- Monsieur Stéphane PEREZ fait apport de la nue-propriété qu'il détient sur 526 actions de la société PERIMMO. Cet apport est évalué à 5.302.080 € (50% de 70%).
- Madame Delphine PEREZ fait apport de la nue-propriété qu'elle détient sur 526 actions de la société PERIMMO. Cet apport est évalué à 5.302.080 € (50% de 70%).

Il est ici précisé que la méthode d'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété est celle de la valorisation fiscale sur base de l'article 669 du Code Général des Impôts.

Il en résulte, aux termes du traité d'apport que la valeur totale des apports est évaluée à la somme de quinze millions cent quarante-huit mille huit cent euros (15.148.800 €).

En contrepartie de ces apports, les apporteurs se voient remettre 151.488 actions nouvelles, de cent euros (100 €), entièrement libérées, de la société UP, à titre d'augmentation de capital, dont l'usufruit appartiendrait à Monsieur Henri PEREZ, et la nue-propriété à Monsieur Stéphane PEREZ, et à Madame Delphine PEREZ correspondant à une augmentation du capital ce cette dernière d'une valeur de 15.148.800 €.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

LC
NOS



3) VERIFICATIONS EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier l'adéquation entre la valorisation des actions apportées et la rémunération en capital de cet apport.

L'évaluation a été effectuée sur la base d'une approche chiffrée qui nous a été fournie par le cabinet d'expertise comptable ORIGA GROUP, et que nous avons nous-même contrôlée.

Nos conclusions sont les suivantes :

- ✓ Concernant la valorisation totale des apports à 15.148.800 € :

La valeur d'apport des actions de la Société PERIMMO a été déterminée par les parties en prenant pour base les comptes sociaux arrêtée au 31 décembre 2016. Sur cette base, la valeur de la totalité des titres de la Société est estimée à trente-six millions d'euros (36 M€).

La valeur globale en pleine propriété des 1.052 actions de la Société PERIMMO apportées, représentant 42.08 % du capital de celle-ci, a été évaluée à quinze millions cent quarante-huit mille huit cent euros (15.148.800 €).

Nous constatons que la SAS PERIMMO affiche au 31 décembre 2016 des capitaux propres de 26.277 K€. A cette valeur, il convient de rajouter un rachat immobilier effectué en propre en 2017 pour 1.224 K€ et payé sans recours à endettement.

Par ailleurs, les évaluations en valeur de marché des actifs immobiliers, telles qu'elles ressortent de l'étude qui nous a été remise, et corroborées par des expertises immobilières, nous conduisent à valider la valorisation totale de la société PERIMMO à 36 M€.

Nous signalerons que, par prudence, le rapport d'évaluation qui nous a été remis n'intègre pas les résultats attendus au titre de l'exercice clos au 31/12/2017, qui s'élèveraient à 4.131 K€.

LC
ME



✓ Concernant la valorisation démembrée des apports :

Nous avons constaté que le postulat d'évaluation forfaitaire de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété, au plan juridique, concorde avec l'évaluation faite en l'application du barème fiscal visé par l'article 669 du Code général des impôts. Ce principe retenu n'a aucun impact sur notre validation de l'évaluation globale faites à hauteur de 15.148.800 €.

4) CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 15.148.800 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de la rémunération en capital de cet apport.

Fait à Marseille,
Le 08/12/2017

Laurent CHOUX
Commissaire aux apports
Gérant Associé Sarl FIDESCOM

Nicolas ELLIEN
Gérant Associé Sarl FIDESCOM

FIDESCOM
Commissariat aux Comptes
SARL au Capital de 10 000 €
Av. Baptistin Meissel - 13390 AURIOL
lchoux@fidescom.fr - 06 77 57 46 18
RCS : 802 688 234