RCS : LYON
Code greffe : 6901

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 LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2009 B 02312
Numéro SIREN : 512 622 812
Nom ou dénomination : HPL PARTICIPATION

Ce dépôt a été enregistré le 08/11/2012 sous le numéro de dépôt A2012/026963

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE LYON

96963

Dénomination : HPL PARTICIPATION
Adresse : 63 quai Charles de Gaulle 69006 Lyon -FRANCE-

n° de gestion : 2009B02312
n° d'identification : 512 622 812

n° de dépôt : A2012/026963
Date du dépôt : 08/11/2012

Pièce : Rapport du commissaire aux apports

4245474

4245474

Philippe EYRAL

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE LYON

21 Quai Saint VINCENT
69283 LYON CEDEX 01

HPL PARTICIPATION

SAS au capital de 10 000 euros

63, quai Charles de Gaulle
69006 LYON

RCS LYON 512 622 812

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS DANS LE CADRE DE L'OPERATION D'APPORT DE DROITS SOCIAUX DE LA **SARL HPL PROMOTION** A LA **SAS HPL PARTICIPATION**

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de LYON en date du 7 juin 2012 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Hervé LEGROS j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature signé par la personne physique apporteuse le 5 novembre 2012. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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 au nominal des actions à émettre par votre société.

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.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Synthèse – points clés.
4. Conclusion.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

CONTEXTE DE L'OPERATION PRESENTATION DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE

Selon le contrat d'apport, Monsieur Hervé LEGROS, associé unique et Président de la société HPL PARTICIPATION SAS au capital de 10 000 euros, dont le siège social est à LYON (69006), 63, quai Charles de Gaulle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 512 622 812, envisage d'apporter à ladite société ayant pour objet social principal :

- la prise de participation dans des sociétés de construction vente devant réaliser des opérations de promotion immobilière,

- la propriété et la gestion de participations ainsi que la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou autres titres détenus en pleine propriété, nue-propriété, usufruit, quasi-usufruit, par voie d'achats, d'échanges, d'apports, de souscriptions, donations,

les titres suivants :

- 7 999 parts sociales en pleine propriété de 10 euros de valeur nominale chacune sur les 8 000 parts sociales de la société HPL PROMOTION, Société à Responsabilité Limitée au capital de 80 000 euros dont le siège

RE

social est situé à LYON (69006), 63, quai Charles de Gaulle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 451 283 600.

La société susvisée a pour objet social principal la promotion immobilière, la construction, l'acquisition, le lotissement et l'aménagement de tout bien immobilier ainsi que l'activité de marchand de biens.

Le Gérant et associé unique de la société HPL PROMOTION SARL est Monsieur Hervé LEGROS.

Le contrat d'apport indique également que les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement et qu'elles sont la propriété légitime de l'apporteur et qu'il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature.

DESCRIPTION DE L'APPORT

Caractéristiques essentielles de l'apport

Votre société aura la propriété ainsi que la jouissance des 7 999 parts sociales apportées à compter du jour de la réalisation définitive de l'augmentation de son capital social.

Il est par ailleurs prévu, dans le contrat d'apport au regard de l'Article 9 des statuts de la société HPL PROMOTION SARL, qu'aucun agrément préalable de votre société n'est requis en tant que future associée.

Cette opération se ferait sous la forme d'un apport en nature régi par les dispositions des articles L.225-147 et R.123-107, R.225-7, R.228-8 et R.225-136 du Code de Commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du Code Général des Impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société HPL PROMOTION SARL contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société HPL PARTICIPATION SAS.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport réalisé n'est soumis à aucun droit d'enregistrement, dans la mesure où il est effectué dans le cadre de l'augmentation de capital de la société HPL PARTICIPATION SAS et qu'il constitue un apport pur et simple, conformément aux dispositions de l'article 810 Bis Alinéa 1 du Code Général des Impôts.

Conditions suspensives

La réalisation de l'opération est subordonnée à la signature des procès-verbaux d'augmentation de capital de la société HPL PARTICIPATION SAS, après que l'apporteur ait approuvé l'évaluation des titres apportés et de leur rémunération, statuant sur le rapport du Commissaire aux apports établi conformément aux dispositions de l'article R.225-8 du Code de Commerce.

RE

Rémunération de l'apport

En rémunération de cet apport, il sera attribué, en nombre d'actions de la société HPL PARTICIPATION SAS, à Monsieur Hervé LEGROS :

- 7 392 actions au prix de 115 (CENT QUINZE) euros au titre de l'apport de ses 7 999 parts sociales détenues dans la société HPL PROMOTION SARL,

Soit un total de 7 392 actions à émettre d'une valeur nominale unitaire de 1 (UN) euro, à laquelle une prime d'apport de 114 (CENT QUATORZE) euros est attachée.

Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le contrat d'apport.

DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

Suivant le contrat d'apport :

L'apport des parts sociales de la société HPL PROMOTION SARL est évalué d'un commun accord à 850 080 euros, pour l'ensemble des 7 999 actions apportées sur les 8 000 actions composant son capital social.

II. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique la société HPL PARTICIPATION SAS sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Hervé LEGROS.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de la société HPL PROMOTION SARL au regard des opérations programmées au 30 juin 2012 ;
- obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles sur 3 ans de HPL PROMOTION SARL avec les responsables de cette société ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

PE

APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir une valeur réelle estimée des parts sociales de HPL PROMOTION SARL.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Hervé LEGROS des parts sociales objet du présent rapport.

APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur 7 999 parts sociales sur les 8 000 composant le capital de la société HPL PROMOTION SARL

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 fondées sur la rentabilité attendue de la société HPL PROMOTION SARL.

Prévisions

Afin de permettre l'analyse de la valeur attribuée à HPL PROMOTION SARL, la direction m'a remis des prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires signé au 30 juin 2012, qui couvre la période allant du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014.

Ce plan prévoit un développement significatif des activités de HPL PROMOTION SARL, notamment au travers de nouvelles opérations de promotion immobilière engagées par des SCCV, filiales des sociétés HPL PROMOTION SARL et HPL PARTICIPATION SAS.

Valorisation de la société HPL PROMOTION SARL

Compte-tenu de l'objet social de la société HPL PROMOTION SARL, consistant à délivrer des prestations de montage d'opérations immobilières et d'assistance dans les conduites de ces opérations pour le seul compte des SCCV détenues conjointement avec HPL PARTICIPATION SAS, les méthodes fondées sur l'approche de l'actif net réalisé ne peuvet trouver à s'appliquer de façon pertinente.

Compte-tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, les méthodes d'évaluation fondées sur les dividendes versés ont été écartées.

Je n'ai pas relevé non plus de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celles de HPL PROMOTION SARL.

PE

J'ai donc mis en œuvre, afin de m'assurer de la valeur retenue, une méthode d'évaluation fondée sur les flux financiers issus d'un plan prévisionnel. Dans ce cadre, j'ai pris en compte :

- les résultats nets d'impôt sur les sociétés attendus au titre des exercices 2012 à 2014 sur les seules opérations signées après une décote de 40 % ; ces résultats étant fondés sur les seules opérations de prestations fournies aux SCCV filialisées ;
- les marges attendues sur chaque SCCV retenues au prorata du taux de détention de HPL PROMOTION SARL.

III. SYNTHESE – POINTS CLES

J'ai apprécié la valeur globale de l'apport en effectuant une évaluation théorique des parts sociales de la société HPL PROMOTION SARL, objet dudit apport, qui me permet de considérer que la valeur retenue n'est pas surévaluée.

IV. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 850 080 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence que celle-ci est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de votre société majorée de la prime d'émission, sous condition de la validation définitive de la valorisation par la décision de l'Associé Unique qui aura à se prononcer sur l'opération.

Fait à LYON
Le 7 novembre 2012

Philippe EYRAL
Commissaire aux apports