



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 : 2001 B 02959

Numéro SIREN : 439 269 218

Nom ou dénomination : GUIGARD DEVELOPPEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 12/12/2014 sous le numéro de dépôt A2014/030772



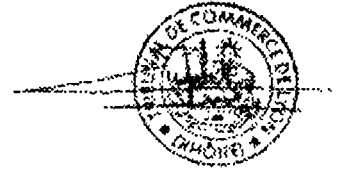
4552301

Dénomination : GUIGARD DEVELOPPEMENT
Adresse : 9 rue du Commandant Charcot 69330 Meyzieu -
FRANCE-

n° de gestion : 2001B02959
n° d'identification : 439 269 218

n° de dépôt : A2014/030772
Date du dépôt : 12/12/2014

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
10/12/2014



4552301

GUIGARD DEVELOPPEMENT

**9, Rue Commandant Charcot
69330 MEYZIEU**

**Rapport du commissaire aux apports sur la
valeur des apports**

GUIGARD DEVELOPPEMENT

Société par actions simplifiée au capital de 1 719 110 €

Siège social : 9, Rue Commandant Charcot

69330 MEYZIEU

RCS : LYON 439 269 218

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

*Apport des parts de la SCI GUIVAN
à la société GUIGARD DEVELOPPEMENT*

Cabinet DFP AUDIT

Siège social : 2 Rue de la Claire, 69009 LYON

Société de commissariat aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de LYON

Aux actionnaires,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée à l'unanimité des associés de GUIGARD DEVELOPPEMENT en date du 20 octobre 2014, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Jean Jacques GUIGARD dans le cadre de l'augmentation de capital de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet du contrat d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse concernée le 14 novembre 2014. 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 les 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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports	Page 3
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports	Page 5
3. Conclusion	Page 7

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

La SCI GUIVAN a pour projet de lever par anticipation l'option d'achat au titre d'un contrat de crédit-bail et de céder l'immeuble ainsi acheté. L'apport des 3 750 parts de la SCI GUIVAN, représentant 50 % de son capital, permettrait à la société GUIGARD DEVELOPPEMENT de disposer du financement nécessaire à l'acquisition d'un bien immobilier situé à Décines, dans lequel pourrait être logé ses locaux professionnels.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. *Personne physique apporteuse : MONSIEUR JEAN-JACQUES GUIGARD*

La société GUIGARD DEVELOPPEMENT va augmenter son capital par l'apport des 3 750 parts de la société civile immobilière GUIVAN actuellement détenues par Monsieur Jean-Jacques GUIGARD.

1.2.2. *Société bénéficiaire : Société GUIGARD DEVELOPPEMENT*

GUIGARD DEVELOPPEMENT est une société par actions simplifiée au capital de 1 719 110 € ayant son siège social à 9 rue du commandant Charcot à MEYZIEU (69 330), inscrit au RCS de Lyon au numéro 439 269 218.

Le capital social de 1 719 110 €, composé de 171 911 actions de 100 €, est détenu par les personnes suivantes :

- Jean-Jacques GUIGARD	154 045 actions
- Danièle GUIGARD	17 566 actions
- Cécile GUIGARD	150 actions
- Jean-Marc GUIGARD	150 actions

1.2.3. *Société dont les titres sont apportés : Société GUIVAN*

GUIVAN est une société civile immobilière au capital social de 75 000 €, dont le siège social est sis 8 rue du commandant Charcot à MEYZIEU (69 330), inscrit au RCS de Lyon au numéro 480 197 722.

Son capital, composé de 7 500 parts sociales, est détenu par :

- Monsieur Jean-Jacques GUIGARD : 3 750 actions ;
- Monsieur Philippe VAN DYCK : 3 750 actions.

L'activité de GUIVAN est l'acquisition de tous biens immobiliers dont elle pourra devenir propriétaire et notamment l'acquisition d'un ensemble immobilier situé sur la commune de DARDILLY.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

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

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

1.3.2. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus value dégagée à la suite de l'échange des parts de la société GUIVAN contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société GUIGARD DEVELOPPEMENT.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.3 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation de l'apport et la constatation de l'augmentation de capital par une assemblée générale extraordinaire de la société GUIGARD DEVELOPPEMENT.

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Jean-Jacques GUIGARD, 54 544 actions de GUIGARD DEVELOPPEMENT de 10 € de valeur nominale chacune.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport. Néanmoins, il est prévu d'attribuer un droit de vote double aux actions anciennes de la société GUIGARD DEVELOPPEMENT simultanément aux opérations d'apports.

1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas de société sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties sur la base d'une étude de la part d'un avocat fiscaliste.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société GUIVAN, dont l'apport est envisagé pour l'augmentation de capital de la société GUIGARD DEVELOPPEMENT, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 1 363 596 €, soit 181,81 € par action.

Compte tenu d'une décote de minorité estimée à 20 %, les 3 750 parts de la SCI GUIVAN seront apportées par Monsieur Jean-Jacques GUIGARD pour 545 438 € soit 145,45 € l'action.

2. 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 GUIGARD DEVELOPPEMENT sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Jean-Jacques GUIGARD.

Nous avons notamment :

- pris contact avec 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 contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de GUIVAN au regard des derniers comptes annuels au 31/12/2013 ;
- obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles au 31/12/2014 de GUIVAN avec les responsables de cette société ;
- examiné les approches d'évaluations mises en œuvre par les parties ;
- analysé une note juridique et fiscale établie par un avocat fiscaliste au sujet modalités de valorisation des parts.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de GUIVAN nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en dehors des pertes prévisionnelles, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon du 31/12/2014 qui nous ont été communiquées.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions GUIVAN en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.2. REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Jean-Jacques GUIGARD des actions GUIVAN, objet du présent apport.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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

L'apport porte sur des actions représentant 50 % du capital de GUIVAN.

2.4.2. *Détermination de la valeur des apports par les parties*

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur une valorisation faite par un avocat fiscaliste indépendant.

2.4.3. Valorisation de la société GUIVAN

La valorisation de la société GUIVAN est fondée sur la valeur d'un bien immobilier actuellement loué dans le cadre d'un contrat de crédit bail. Ce bien immobilier, que la société GUIVAN entend acquérir dans le cadre de l'exercice d'une option d'achat anticipée, est valorisé à partir d'un prix de cession négocié avec un futur acquéreur.

Le prix de rachat du bien immobilier ainsi que le résultat de la société GUIVAN estimé à partir des pertes prévisionnelles au 31 décembre 2014, sont déduits de la valeur d'apport. L'impact de l'impôt sur les sociétés estimé par l'expert fiscaliste et consécutif à la levée d'option est également déduit de la valeur d'apport.

Enfin, une décote de minorité de 20 % a été appliquée sur la valeur d'apport.

3. CONCLUSION

Sous réserve de l'acquisition anticipée du bien immobilier objet d'un contrat de crédit-bail signé entre la société GUIVAN et les sociétés SLLIBAIL IMMOBILIER et LOCABAIL IMMOBILIER,

Et

Sous réserve de la signature d'un avenant à une promesse de vente portant sur le même bien immobilier et consentie par la société GUIVAN au profit d'un futur acquéreur,

Nous sommes d'avis à la date du présent rapport que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 545 438 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Lyon, le 10 décembre 2014.

Le commissaire aux apports,

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

1