RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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 NANTES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 02761
Numéro SIREN : 901 498 774
Nom ou dénomination : ABD LES RENARDIERES

Ce dépôt a été enregistré le 23/07/2021 sous le numéro de dépôt 13624

Déposé au Greffe
le 23/07/2021
sous le N° 13624
21 D 8761

SASU ABD LES RENARDIERES

96 RUE DES RENARDIERES
44100 NANTES

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la SAS VEDRA INVEST

BDO

Tél. : 02 51 67 30 33
E-mail : lesherbiers@bdo.fr
www.bdo.fr

9 rue de la Filandière
CS 10527
85505 Les Herbiers cedex
France

Philippe AUCHER
Louis-Marie CHIRON
Nathalie DUBIN
Matthieu ELINEAU
Véronique MARTINEAU
Rémy POUPIN
Experts-Comptables
Commissaires aux comptes

Elodie LOIZEAU
Julien MORAND
Experts-Comptables

S.A.S.U. ABD LES RENARDIERES

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la SAS VEDRA INVEST

A l'associé unique de la S.A.S.U. ABD LES RENARDIERES,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique de la société ABD LES RENARDIERES, en date du 21 juillet 2021, concernant l'apport en nature de 9 000 titres en pleine propriété de la société VEDRA INVEST devant être effectué par Monsieur Alexis BERAUD, et ce dans le cadre d'une augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévus à l'article L.223-9 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 de l'apport, 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 conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport,
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport,
3. Conclusion.

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Alexis BERAUD dans le cadre d'une augmentation de capital est destiné à loger cette participation dans une structure holding, la société ABD LES RENARDIERES, dont l'objet est la gestion, la prise de participation, l'animation et la réalisation de prestations au profit des sociétés filiales.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Monsieur Alexis BERAUD va réaliser l'apport de la pleine propriété de 9 000 actions de la société SAS VEDRA INVEST sur les 20 000 actions composant son capital social, pour un montant de 400 500 €.

1.2.2 Société bénéficiaire : SAS ABD LES RENARDIERES

Conformément au projet de contrat d'apport, la société bénéficiaire de l'apport de Monsieur Alexis BERAUD est la société ABD LES RENARDIERES, société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège social est situé au 96 rue des Renardières à Nantes (44100), et dont Monsieur Alexis BERAUD est l'associé unique.

1.2.3 Société SAS VEDRA INVEST dont 45 % du capital est apporté

La SAS VEDRA INVEST est une société au capital de 20 000 €. Elle a été immatriculée le 23 août 2018 au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 835 122 920. Elle a son siège social à NANTES (44100), 96 Rue des Renardières.

Cette société a une activité d'achat de biens immobiliers en vue de leur revente et de toutes activités de conseil dans le domaine immobilier. Le capital de la société VEDRA INVEST est composé de 20 000 actions de 1 € chacune, qui sont intégralement libérées, souscrites et réparties de la manière suivante :

- Monsieur Alexis BERAUD : 9 000 actions
- Monsieur Thibaud GATE : 9 000 actions
- Monsieur Nicolas BERAUD : 2 000 actions

La société VEDRA INVEST détient à ce jour :

- Une participation de 50% au capital de la SARL BMGS, au capital de 1 200 €, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 838 470 987, exerçant une activité de marchand de biens ;

- Une participation de 49.90% au capital de la SNC ACT, au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de REIMS sous le n° 840 843 098, exerçant une activité d'acquisition, construction et gestion de tous immeubles ;

- Une participation de 99.90% au capital de la SNC BEZIERS, au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 880 525 936, exerçant une activité d'acquisition, construction et gestion de tous immeubles ;

- Une participation de 99.90% au capital de la SNC SHB, au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 893 678 094, exerçant une activité d'acquisition, construction et gestion de tous immeubles ;

- Une participation de 50% au capital de la SAS FACT, au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de REIMS sous le n° 887 685 063, exerçant une activité d'acquisition, construction et gestion de tous immeubles ;

- Une participation de 10% au capital de la SAS VEDRA TRANSACTION, au capital de 100 €, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 881 558 118, exerçant une activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce, commercialisation et gestion de tous programmes immobiliers ;

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport et dans le rapport du Président présenté à l'Associé Unique.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les apports ont été déterminés sur la base des derniers comptes annuels arrêtés le 31 mai 2021.

En application des dispositions de l'article 150-O B Ter du Code Général des Impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée lors de l'apport de titres de la VEDRA INVEST.

1.3.2 Evaluation de l'apport

La valeur des titres apportés a été déterminée en considération, notamment, de la valeur des éléments d'actif tels qu'ils apparaissent dans les comptes sociaux corrigés des éléments suivants :

- Prise en compte des plus-values latentes nettes d'impôt sur les sociétés sur les opérations immobilières en cours de la société VEDRA INVEST et de ses filiales ;

- Prise en compte des capitaux propres des différentes filiales de la société VEDRA INVEST, après retraitement des éventuelles non-valeurs pouvant figurer à l'actif des bilans, la vérification de la réalité des éléments figurant à l'actif, en particulier les créances clients, ainsi que leur non-dépréciation ;

- Prise en compte de la distribution de dividendes prévues par VEDRA INVEST au titre de l'exercice clos le 31 mai 2021, par imputation à due concurrence sur le montant des capitaux propres au 31 mai 2021.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Alexis BERAUD 400 500 actions de la société ABD LES RENARDIERES d'une valeur nominale de 1 € chacune, au titre de l'apport à titre onéreux de 9 000 actions de la société VEDRA INVEST.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

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

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004, remplacé par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et modifié par l'ANC n° 2017-01, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, les valeurs d'apport seront réalisées à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2 Description de l'apport

Les 9 000 actions de la société VEDRA INVEST dont l'apport est envisagé à titre onéreux à la société SAS ABD LES RENARDIERES, ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 400 500 €.

Ces apports vont être rémunérés par 400 500 actions de 1 € chacune de la société SAS ABD LES RENARDIERES entièrement libérées.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées 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 le futur associé unique de la société ABD LES RENARDIERES sur la valeur de l'apport qu'il va réaliser.

Nous avons 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 contrat d'apport en nature de titres sociaux ;
- 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 la société VEDRA INVEST ainsi que de ses filiales identifiées ci-avant ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;
- Examiné l'activité et les données financières de chaque société sur les exercices clos du 31 mai 2021.

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

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

Aux termes du contrat d'apport de titres, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle des 9 000 actions de la SAS VEDRA INVEST en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004, remplacé par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et modifié par l'ANC n° 2017-01, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, 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, des 9 000 actions de la société SAS VEDRA INVEST détenues par Monsieur Alexis BERAUD.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

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

Les apports portent sur 9 000 actions de la société VEDRA INVEST représentant 45 % de son capital social.

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

La valeur de l'apport a été déterminée, par les parties pour une valeur globale estimée à 400 500 €, correspondant à 9 000 actions de la société SAS VEDRA INVEST. La valorisation de la société a été effectuée par le cabinet EOLIS sur la base de l'actif net comptable corrigé des plus et moins-values latentes sur les actifs détenus par la société.

Pour déterminer cette valeur, une approche de valorisation des participations détenues par VEDRA INVEST a été réalisée par le cabinet EOLIS sur la base de l'actif net comptable corrigé des plus-values latentes sur les biens immobiliers en cours de cession et des non-valeurs identifiées à l'actif de leurs bilans respectifs.

2.4.3 Valorisation de la société SAS VEDRA INVEST

Pour fonder notre opinion sur la valeur d'apports des 9 000 actions de la société SAS VEDRA INVEST, nous nous sommes appuyés sur les comptes annuels au 31 mai 2021 établis par le cabinet EOLIS.

Nous avons retenu la méthode d'évaluation suivante de la valeur mathématique corrigée :

Capitaux propres de la société VEDRA INVEST au 31 mai 2021	837 900 €
- Dividendes distribués depuis cette date	- 120 000 €
+ Valeur d'usage des titres de participation **(A)**	185 341 €
- Valeur nette comptable des titres de participation	- 4 606 €
⇨ **Valeur de l'actif net comptable corrigé de 100% des parts**	**898 000 €**
⇨ **Valeur de l'actif net comptable corrigé de 45% des parts**	**404 100 €**

(A) Valeur d'usage des titres de participation

- **Valeur mathématique corrigée de la SARL BMGS :**

Capitaux propres au 31/12/2020	- 1 829 €
Plus-value sur stocks de biens immobiliers en cours de cession net d'IS	481 792 €
⇨ **Valeur de l'actif net comptable corrigé de 100% des parts**	**479 963 €**
⇨ **Valeur de l'actif net comptable corrigé de 50% des parts**	**239 981 €**

- Valeur mathématique corrigée de la SNC ACT :

Capitaux propres au 31/12/2020	- 3 239 €
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 100% des parts	**- 3 239 €**
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 49.90% des parts	**- 1 616 €**

- Valeur mathématique corrigée de la SNC CASTRES :

Capitaux propres au 31/12/2020	- 16 630 €
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 100% des parts	**- 16 630 €**
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 99.90% des parts	**- 16 613 €**

- Valeur mathématique corrigée de la SNC BEZIERS :

Capitaux propres au 31/12/2020	- 36 027 €
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 100% des parts	**- 36 027 €**
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 99.90% des parts	**- 35 991 €**

- Valeur mathématique corrigée de la SNC SHB :

Néant, 1er exercice en cours et non clôturé

- Valeur mathématique corrigée de la SAS FACT :

Néant, 1er exercice en cours et non clôturé

- Valeur mathématique corrigée de la SAS VEDRA TRANSACTION :

Capitaux propres au 31/12/2020	- 4 200 €
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 100% des parts	**- 4 200 €**
⇨ Valeur de l'actif net comptable corrigé de 10% des parts	**- 420 €**

Valeur mathématique corrigée de l'ensemble des participations :	***185 341 €***

- **Valorisation retenue pour l'apport des titres :**

Pour calculer, la valorisation de l'apport des titres de la SAS VEDRA INVEST, il a été retenu la valeur mathématique corrigée tenant compte des plus et moins-values latentes identifiées sur les titres de participation détenus par la société.

La valeur globale est estimée à 890 000 € (valeur arrondie), correspondant à 20 000 actions de la SAS VEDRA INVEST et une valeur unitaire de 44.50 € par action, soit une valeur de 400 500 € pour 9 000 actions.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur retenue de l'apport, s'élevant à 400 500 € pour 25 % des titres de la société SAS VEDRA INVEST 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.

Les Herbiers, le 22 juillet 2021
Le Commissaire aux apports,



BDO Les Herbiers
représentée par Matthieu Elineau