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 : 2009 B 00912
Numéro SIREN : 512 161 837
Nom ou dénomination : DLJ DEVELOPPEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 06/02/2023 sous le numéro de dépôt 1493

ACCIOR-ARC
AUDIT • COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DU GROUPEMENT AUDECIA

Valérie André
Jérôme Boutolleau
François Caillaud
Sébastien Caillaud
Raoul Dauger
Anne Hermouet
Jean-Yves Billon

Experts-comptables
Commissaires aux comptes
Associés

APPORT D'ACTIONS
DE LA SAS ABELYS PROMOTION
A LA SAS DLJ DEVELOPPEMENT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS

Ce rapport contient 9 pages

53, rue Benjamin Franklin - CS 80654
85016 La Roche sur Yon cedex
Tél. 02 51 37 10 14 - arc@accior.fr
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique
Société par actions simplifiée au capital de 40 000€ - RCS La Roche-sur-Yon 343 156 766 00044 - N° TVA : FR 953 431 567 66

ACCIOR LA ROCHE SUR YON
53 rue Benjamin Franklin
CS 80654
85016 La Roche-sur-Yon cedex
Membre de la compagnie régionale Ouest-Atlantique

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports d'actions de la SAS ABELYS PROMOTION à la SAS DLJ DEVELOPPEMENT.

Mesdames, Messieurs les actionnaires de la société DLJ DEVELOPPEMENT,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés de la SAS DLJ DEVELOPPEMENT en date du 25 janvier 2023, concernant l'apport d'actions de la SAS ABELYS PROMOTION devant être effectué par Monsieur Didier LAURY ; nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

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, 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.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

I. Présentation de l'opération et description de l'apport ;
II. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport ;
III. Conclusion.

I. Présentation de l'opération

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Didier LAURY, s'inscrit dans le processus qui doit permettre la réorganisation du patrimoine de l'apporteur.

1.2 Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Le capital de la société DLJ DEVELOPPEMENT va être augmenté par l'apport des titres de la société ABELYS PROMOTION actuellement détenus par :

- Monsieur Didier LAURY demeurant à Carquefou (44470) – 2 rue Artémis.

1.2.2 Société bénéficiaire des apports : DLJ DEVELOPPEMENT, Société par Actions Simplifiée

La Société DLJ DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 10 rond-point de la Corbinerie à Rezé (44400), est immatriculée sous le numéro 512 161 837 au registre du commerce et des sociétés de Nantes.

Par décisions unanimes des associés en date du 25 janvier 2023, il a été décidé, sous la condition suspensive de l'absence d'opposition des créanciers ou du rejet de celles-ci :

- De réduire le capital social d'une somme de 282.339 euros pour le ramener de 500.000 euros à 217.661 euros par affectation d'une somme de 282.339 euros au compte « prime d'émission » ;

- Que cette opération sera réalisée par diminution de la valeur nominale de chacune des 217.661 actions de la société, ramenée à 1 euro.

Une fois la réalisation de la clause suspensive constatée par le Président, le capital social s'élèvera à 217.661 euros. Il sera divisé en 217.661 actions d'une valeur nominale d'un euro et détenu comme suit :

Associés	**Pleine propriété**	**Nue-propriété**	**Usufruit**	**Pourcentage (PP+NP)**
Monsieur Didier LAURY	111.658		74.438	51.30%
Madame Julia LAURY	2.991	74.438		35.57%
La Société REZE SUD	28.574			13.13%
Sous-total	**143.223**	**74.438**	**74.438**	**100.00%**
Total	**217.661**			

L'objet de la société DLJ DEVELOPPEMENT est décrit dans l'article 2 de ses statuts.

La société a pour objet :

- L'activité de holding,
- La prise de participation dans toutes sociétés et entreprises constituées ou à constituer qu'elles que soient leurs activités, civiles, commerciales ou industrielles et quelle que soit leur nationalité,
- La souscription à toute augmentation de capital de ces mêmes entreprises,
- L'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la mise en gérance de tous fonds de commerce et d'industrie des mêmes sociétés ou entreprises,
- Toutes activités de prestations de services et de conseil au profit de toute société ou groupement, constituée ou à constituer, sans que cette liste soit limitative, en matière de gestion financière, administrative, comptable, technique, commerciale, juridique et informatique,
- L'animation de sociétés ou de groupe de sociétés de quelque forme que ce soit par quelque moyen que ce soit,
- Elle pourra agir, directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte de tiers et soit seule, soit en association, participation ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes physiques ou morales et réaliser, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, les opérations rentrant dans son objet.
- Plus généralement la société pourra effectuer toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

La date de clôture de l'exercice social est fixée au 31 mars de chaque année civile.

Monsieur Didier LAURY, associé est également président de la société.

1.2.3 SAS ABELYS PROMOTION dont les titres sont apportés

La Société ABELYS PROMOTION est une Société par Actions Simplifiée dont le siège social est situé 10 rond-point de la Corbinerie à Rezé (44400) ; Elle est immatriculée sous le numéro 895 063 543 au registre du Commerce et des sociétés de Nantes.

Son capital d'un montant de 50.000 €, composé de 50.000 actions, est détenu en totalité par Monsieur Didier LAURY.

L'objet de la société ABELYS PROMOTION est décrit dans l'article 2 des statuts.

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

L'activité de marchand de biens, l'acquisition, la rénovation, la construction et la revente de tous immeubles ou biens immobiliers et de tous fonds, la promotion immobilière et la conclusion de tous emprunts pour ces opérations avec constitution de toutes garanties et notamment de toutes hypothèques ;

La réalisation de toute prestation connexe ou complémentaire à l'objet de la Société (sans que cette liste ne soit limitative : division d'un bloc immobilier, réunion de lots d'appartements ou de biens immobiliers, réalisation de travaux, gestion locative, évaluations, etc.) ;

La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance (et notamment la souscription de titres de toute société civile de construction vente) ;

Et généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser l'exploitation ou le développement.

La date de clôture de l'exercice social est fixée au 31 décembre de chaque année civile.

Monsieur Didier LAURY, associé unique est également président de la société.

1.2.4 Liens entre les parties

Monsieur Didier LAURY est président des sociétés DLJ DEVELOPPEMENT et ABELYS PROMOTION.

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.

Monsieur Didier LAURY apporte à la société DLJ DEVELOPPEMENT, la totalité des 50.000 actions ordinaires de la société ABELYS PROMOTION sise 10 rond-point de la Corbinerie à Rezé (44400) immatriculée au RCS de Nantes sous le N° 895 063 543.

Lesdits biens sont évalués à la somme de 220.000 euros.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport, date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés

La société bénéficiaire de l'apport, aura la propriété et la jouissance des 50.000 actions de la société ABELYS PROMOTION, au jour de la réalisation définitive de l'opération.

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que défini par les dispositions de l'article L. 225-147 du code de commerce.

Aux termes de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, dès lors que l'Apporteur, personne physique, détient le contrôle de la société bénéficiaire, la plus-value dégagée lors de l'apport de titres bénéficie de plein droit du régime de report d'imposition.

En matière de droits d'enregistrement, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessous présentées, les apports seront enregistrés gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code Général des impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive des opérations d'apports est subordonnée à :

- La réalisation de la réduction de capital d'un montant de 282.339 euros décidée par la collectivité des Associés de la société DLJ DEVELOPPEMENT en date du 25 janvier 2023 ;

- L'approbation par les Associés de la société Bénéficiaire de l'Apport susvisé, de son évaluation et de sa rémunération ;

- La décision de l'Assemblée générale extraordinaire du Bénéficiaire d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 171.875 euros, pour le porter de 217.661 euros à 389.536 euros par émission de 171.875 actions ordinaires nouvelles, de 1 euro de valeur nominale, numérotées de 217.662 à 389.536, qui seront à attribuer à l'Apporteur en rémunération de son Apport ;

- La constatation de la réalisation définitive de cette augmentation de capital par apport en nature.

Il est précisé que celle-ci devra intervenir au plus tard le 30 avril 2023.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport évalué à la somme de 220.000 €, il sera attribué à Monsieur Didier LAURY, 171.875 actions de 1 euro de valeur nominale chacune de la société DLJ DEVELOPPEMENT.

1.3.4 Avantages particuliers

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

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens prévu par les dispositions du règlement n°2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables et des règlements postérieurs modificatifs de l'ANC. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2 Description de l'apport

Les titres de la société ABELYS PROMOTION, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société DLJ DEVELOPPEMENT, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 220.000 €, soit une valeur par action de 4,40 €.

II. Diligences 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 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 actionnaires de la société DLJ DEVELOPPEMENT sur la valeur de l'apport devant être effectué.

Nous avons, notamment, effectué les travaux suivants :

- 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'apports ;

- 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 du projet de cession de l'ensemble immobilier détenu par la société ABELYS PROMOTION ;

- Pris connaissance de la situation comptable au 31 décembre 2022 de la société ABELYS PROMOTION ;

- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants, nous confirmant l'absence à la date du présent rapport d'événements pouvant d'une part, grever la consistance des capitaux propres et par là-même, la valeur des apports.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

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

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

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement de l'ANC 2014-03 modifié par les règlements ANC 2017-01 et 2019-06 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que les apporteurs en avaient la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4 Appréciation sur la valeur de l'apport

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

L'apport porte sur des actions représentant 100% du capital d'ABELYS PROMOTION.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche d'évaluation fondée sur l'actif net réévalué.

2.4.3 Valorisation de la société ABELYS PROMOTION

Pour apprécier la valeur des apports, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1 Méthodes d'évaluation écartées

Dividendes

Faute de pouvoir préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode a été écartée.

Evaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Cette approche intrinsèque consiste à évaluer l'entreprise sur une synthèse entre la rentabilité attendue de l'investissement et le risque lié à l'incertitude pesant sur ces flux futurs. Selon cette méthode, la valeur d'une entreprise est égale à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs que son exploitation est susceptible de générer, déduction faite des investissements nécessaires à son activité, et de son endettement net à la date d'évaluation. Les flux sont actualisés à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de l'entreprise, en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon des prévisions.

La société n'établit pas de prévisions susceptibles de servir de base à une évaluation par actualisation des cash-flows futurs.

2.4.3.2 Méthodes d'évaluation retenues

Actif net réévalué

L'actif net réévalué consiste à corriger le niveau des capitaux propres des plus ou moins-values sur les actifs identifiables.

Dans le cas de la société ABELYS PROMOTION, l'actif réévaluable concerne principalement un ensemble immobilier dénommé « Château de l'Eraudière » sis à Nantes (44300) 4 chemin de l'Eraudière. Ce bien fait l'objet d'un protocole de cession auprès d'une entité en charge de la commercialisation de lots en l'état ainsi qu'un engagement de rachat à terme des logements qui n'auraient pas été commercialisés.

La réévaluation de l'ensemble immobilier menée par les parties et fondée sur le prix de cession protocolé de l'ensemble immobilier n'appelle pas de commentaire de notre part. Cette approche est pertinente compte tenu de la nature du bien à valoriser.

2.4.3.3 Synthèse de la valorisation

L'approche de valorisation, menée par les parties et fondée sur la réévaluation de l'ensemble immobilier constituant le principal actif de la société ABELYS PROMOTION, ainsi que les vérifications alternatives effectuées par nos soins, confortent la valeur d'apport.

Nous nous sommes assurés que l'évaluation des titres était cohérente avec les facultés de réalisation desdits titres.

III. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 220.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

Fait à LA ROCHE SUR YON,
le 1er février 2023

Le Commissaire aux Apports

ACCIOR- ARC

Sébastien CAILLAUD