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 : 2020 B 01612
Numéro SIREN : 884 151 515
Nom ou dénomination : ABBAYE DE VILLENEUVE

Ce dépôt a été enregistré le 19/12/2023 sous le numéro de dépôt 21218

« ABBAYE DE VILLENEUVE »

Lieudit Villeneuve

44840 LES SORINIERES

RAPPORT

OPERATION D'APPORT DES TITRES DE LA SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE

PAR LA SAS REZE SUD

A LA SAS ABBAYE DE VILLENEUVE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS

SAS LA FRENCH AUDIT LEGAL *au capital de 64 677€ - RCS NANTES 905 152 914*
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale Ouest Atlantique

192 Boulevard Jules Verne – 44300 NANTES – Tél 02 40 40 98 98
www.lafrenchaudit.fr

RAPPORT

Rapport du commissaire aux apports

Monsieur,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par Décision de l'associé unique, concernant l'apport des titres détenus par la SAS REZE SUD (RCS Nantes 413 251 216) dans la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE (ancienne dénomination NEW OCEANE SUD ; RCS Nantes 917 703 522) à la SAS ABBAYE DE VILLENEUVE (RCS Nantes 884 151 515), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L225-147 du code de commerce.

L'actif apporté est décrit dans le projet de traité d'apport devant être signé par l'associé unique. 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 professionnelle 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 de l'apport et d'autre part, à apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

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 des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte général et objectifs de l'opération

L'apport de titres de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE envisagé par la société REZE SUD à la SAS ABBAYE DE VILLENEUVE, vise à regrouper l'actif immobilier exploité par le Groupe au sein d'une même structure juridique.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1 Personne apporteuse :

La Société REZE SUD est une Société par Actions Simplifiée au capital de 55 696€ dont le siège social est à Rezé (44400), 10 Rond-point de la Corbinerie.
Le Président est la société OCEANE SUD (RCS Nantes 445 008 139), représentée par Didier LAURY.

REZE SUD est immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 413 251 216.

Son objet social est notamment la conduite des études nécessaires et la constitution des dossiers et documents techniques et administratifs permettant la réalisation de tous immeubles à usage de bureaux, de commerces, d'activités et de services destinés au public.

1.2.2 Société bénéficiaire

La société ABBAYE DE VILLENEUVE est une Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000€ dont le siège social est au Sorinières (44840), lieudit Villeneuve.
Le Président est la société AKENA (RCS Nantes 394 304 679), représentée par la société DLJ DEVELOPPEMENT (RCS Nantes 512 161 837), elle-même représentée par Didier LAURY.

ABBAYE DE VILLENEUVE est immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 884 151 515.

Son objet social est l'exploitation directe ou indirecte de tous hôtels, restaurants, bars, de toute nature et de toute catégorie et plus généralement de tout établissement se rapportant à l'hôtellerie, la restauration, le tourisme, les loisirs et les métiers de services…

1.2.3 SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE, Société dont les titres sont apportés

NEW ABBAYE DE VILLENEUVE est la nouvelle dénomination de la société NEW OCEANE SUD.

Elle est une Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €, composé de 100 parts sociales de dix euros de valeur nominale, réparties comme suit :

- **Associés**	**Nombre de parts sociales**	**Pourcentage de détention**
Monsieur Didier LAURY	75	75%
REZE SUD	25	25 %
TOTAL	100	**100,00 %**

La SAS REZE SUD, apporteur, projette de réaliser au profit de la SCI ABBAYE DE VILLENEUVE l'apport en nature de deux biens immobiliers qu'il détient pour une valeur de 11.213.000 euros (l' « **Apport d'Immeubles** »). En rémunération de l'Apport d'Immeubles, la SAS REZE SUD recevra 1.121.300 parts sociales nouvelles de la SCI NEW ABBAYE DE

VILLENEUVE émises par cette dernière à titre d'augmentation de capital (l' « **Augmentation de Capital Apport d'Immeubles** »).

Par suite de la réalisation de l'Augmentation de Capital Apport d'Immeuble, le capital de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE sera réparti comme suit :

Associés	Nombre de parts sociales	Pourcentage de détention
Monsieur Didier LAURY	75	Non significatif
REZE SUD	1.121.325	99,99 %
TOTAL	1.121.400	100,00 %

Le siège social est à Rezé (44400), 10 Rond-point de la Corbinerie.

Le Gérant est Monsieur Didier LAURY.

La société est immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 917 703 522.

Son objet social est l'acquisition d'un immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire.

1.3 Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques de l'apport

La SAS REZE SUD apporte à la SAS ABBAYE DE VILLENEUVE les 1 121 325 parts sociales numérotées 76 à 1 121 400 qu'elle détiendra dans la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE sous réserve de la réalisation préalable de l'Apport d'Immeubles et de l'Augmentation de Capital Apports d'Immeubles.

L'apport des titres est valorisé 11 213 250€.

1.3.2 Aspects fiscaux

- Droits d'enregistrement

L'apport des titres est enregistré gratuitement en application de l'article 810-I du Code Général des Impôts.

- Plus-values et impôt sur les sociétés

Les Parties décident de placer l'apport sous le régime de droit commun.

1.3.3 Date d'effet

La SAS ABBAYE DE VILLENEUVE sera propriétaire des 1 121 325 parts sociales de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE à compter du jour de la signature du procès-verbal des décisions de son associé unique statuant sur l'apport de titres.

1.3.4 Conditions suspensives

L'apport ne sera définitif qu'à la date de réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Réalisation préalable de l'Apport d'Immeubles et de l'Augmentation de Capital Apports d'Immeubles ;
- Approbation par l'associé unique de la bénéficiaire de l'apport, de son évaluation et de sa rémunération ;
- Décision de l'associé unique de la bénéficiaire d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 11 213 250€, pour le porter de 10 000€ à 11 223 250€ par émission de 11 213 250 actions ordinaires nouvelles d'un euro de valeur nominale, qui seront attribuées à l'apporteur en rémunération de l'apport ;
- Constatation de la réalisation définitive de cette augmentation de capital par apport en nature.

A défaut de réalisation desdites conditions suspensives au plus tard le 31 Décembre 2023, l'apport sera considéré comme nul et non avenu.

1.3.5 Agrément de la nouvelle associée

La société ABBAYE DE VILLENEUVE a été agréée en tant que nouvelle associée de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE par décision des associés.

1.3.6 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des 1 121 325 parts sociales, évaluées à 11 213 250€, il est attribué à l'apporteur, la société REZE SUD, 11 213 250 actions d'une valeur nominale de 1€ de société ABBAYE DE VILLENEUVE.

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

Conformément aux dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes comptables n°2017-01 du 5 Mai 2017 et n°2019-06, l'apport en nature de titres implique des sociétés qui seront sous contrôle commun à la date de réalisation de l'Apport. Dès lors, il sera réalisé à la valeur nette comptable des titres de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE apportés.

1.4.2 Origine de propriété

La Société REZE SUD est propriétaire des 25 parts sociales de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE numérotées de 76 à 100 pour les avoir acquises le 13 décembres 2023 et sera propriétaire des 1.121.300 parts sociales de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE numérotées de 101 à 1.121.400 suite à la réalisation de l'Apport d'Immeubles et de l'Augmentation de Capital Apports d'Immeubles.

1.4.3 Description de l'apport

Les titres de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société ABBAYE DE VILLENEUVE, sont évalués à leur valeur réelle nette comptable savoir à la somme de 11 213 250€, soit 10€ par part sociale.

2 DILIGENCES ET 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, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs du présent apport ;
- eu des entretiens avec Monsieur Didier LAURY ainsi que Monsieur Jean-Marc DANIEL, Directeur Administratif et Financier du groupe, chargés de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- pris connaissance des statuts, kbis des sociétés concernées par l'opération d'apport ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du Règlement n° 2007-01 et n°2019-06 ;
- analysé les actes de propriétés des immeubles appartenant à la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE, situé les parcelles cadastrales sur un plan, visité les lieux
- réalisé des tests de détail sur les factures de travaux réalisés sur les immeubles depuis leurs acquisitions et réalisé des contrôles de calculs des dotations aux amortissements.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de M. Didier LAURY nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements significatifs pouvant grever la consistance des apports en date du 18 Décembre 2023.

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

Aux termes des projets de traité d'apport, la valorisation de l'apport est effectuée à la valeur nette comptable des titres apportés, soit **11 213 250€**.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2017-01 du 5 Mai 2017 et n°2019-06 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

Cette méthode de valorisation est usuelle et pertinente.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

La valeur de l'apport des titres a été déterminée par les parties en considérant une approche patrimoniale basée sur les coûts historiques constitués des valeurs d'acquisition et des travaux réalisés sur les immeubles.
La valeur d'apport retenue est constituée des valeurs nettes comptables après réalisation de l'Apport d'Immeubles et de l'Augmentation de Capital Apports d'Immeubles.

Les acquisitions des biens se sont échelonnées entre Juin 2021 et Décembre 2022 ; les travaux ont été réalisés récemment entre 2021 et 2023. Etant donné le contexte d'inflation et de baisse des prix de l'immobilier, le coût élevé des travaux de rénovation réalisés au regard de la valeur finale d'un bien immobilier, la méthode de valorisation patrimoniale retenue est pertinente et adaptée à la structure évaluée.

3 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur retenue s'élevant à **11 213 250€** 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 en nature.

Fait à NANTES, le 19 Décembre 2023

Le commissaire aux apports
SAS LA FRENCH AUDIT LEGAL
Géraud FERRANDIER