

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt
le 16/07/2024 - 99646 - 2024 B 23305 - 930 118 815 - ROLLON DÉVELOPPEMENT



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES
DE LA SOCIÉTÉ RBV

ROLLON DÉVELOPPEMENT

SAS au capital de 1.000,00 €
Siège social : 82 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
R.C.S. PARIS 930 118 815

PRÉSENTÉ AUX RÉOLUTIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE ET DE LA COLLECTIVITÉ DES ASSOCIÉS
en date du 24 juillet 2024

AURYS ADVISORY

2 rue de la Claire - 69009 Lyon
Tél. +33 4 81 06 06 95 - contact@aurys.fr - www.aurys.fr
S.A.S. au capital de 1.000,00 € - 913 749 552 R.C.S. Lyon - FR 53 913 749 552

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS..... 4

1.1 Contexte de l'opération 4

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence 4

1.2.1 Personnes morales apporteurs 4

1.2.2 Société bénéficiaire de l'apport..... 4

1.2.3 Société dont les titres sont apportés 4

1.3 Description de l'opération 5

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport 5

1.3.2 Conditions suspensives 5

1.3.3 Rémunération de l'apport 5

1.3.4 Avantages particuliers stipulés 6

1.4 Présentation de l'apport..... 6

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue 6

1.4.2 Description de l'apport 6

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT 7

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports 7

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable 8

2.3 Réalité de l'apport..... 8

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport..... 8

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation 8

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties 8

2.4.3 Valorisation de la société RBV 8

3. CONCLUSION 9



A la collectivité des associés de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT**,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** en date du 9 juillet 2024, concernant l'apport en nature devant être effectué par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F**, 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 traité d'apport en nature.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les éventuels 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, d'une part, 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, augmentée de la prime d'émission ; et, d'autre part, à apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** s'inscrit dans le cadre d'une opération d'acquisition au terme de laquelle la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** obtiendra, par voie de cession et d'apport, la propriété de 100 % du capital social et des droits de vote de la société **RBV**.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personnes morales apporteuses

Les personnes réalisant l'apport sont :

- la société **PHILIBEYRE**, société à responsabilité limitée au capital de 1.160.100,00 euros, dont le siège social est situé 30 rue de Madrid – 67610 LA WANTZENAU et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 797 733 516 ;
- la société **J2F**, société à responsabilité limitée au capital de 195.200,00 euros, dont le siège social est situé 81 rue de la Matoque – 33127 SAINT-JEAN-D'ILLAC et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 800 311 292.

1.2.2 Société bénéficiaire de l'apport

La société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** est une société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est situé 82 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 930 118 815.

1.2.3 Société dont les titres sont apportés

La société **RBV** est une société civile immobilière au capital de 2.100,00 euros, dont le siège social est situé 30 rue de Madrid – 67610 LA WANTZENAU, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 538 372 343.

Son capital est composé de 210 parts sociales, d'une valeur nominale de 10,00 euros, détenues par :

Associés	Nombre de parts sociales	% du capital
Société PHILIBEYRE	70	33,3%
Société J2F	70	33,3%
Société V2F	70	33,3%
TOTAL	210	100%

La société **RBV** a pour objet social :

- l'acquisition, l'aménagement, la mise en valeur, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés ;
- la prise de participation dans toutes sociétés immobilières.

Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser le développement, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.



1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les apports seront réalisés avec effet à la date de réalisation des conditions suspensives présentées au paragraphe 1.3.2 du présent rapport.

Il est 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.225-147 du Code de commerce.

Les apporteurs, personnes morales, déclarent placer l'opération d'apport sous les dispositions prévues aux articles 210 A à 210 B du Code général des impôts et précisent que les titres apportés portent sur plus de 50% du capital et des droits de votes de la société **RBV** et sont dès lors assimilés à une branche complète d'activité au sens des dispositions précitées.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- l'établissement et le dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris du rapport du commissaire aux apports comportant l'appréciation de la valeur de l'apport (lequel dépôt devra intervenir huit (8) jours calendaires au moins avant l'approbation de l'apport) ;
- l'approbation de l'évaluation et de la rémunération de l'apport et des augmentations de capital par émission des titres de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** prévues à l'article 3 (Rémunération de l'Apport) du projet de traité d'apport par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT**.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué aux sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** :

- 740.963 actions ordinaires de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** de 1,00 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1,10 euros, soit une prime d'apport par action de 0,10 euro ;
- 493.974 actions de préférence de catégorie "A" (dites « ADP A ») de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** de 1,00 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1,10 euros, soit une prime d'apport par action de 0,10 euro ;
- 14.737 actions de préférence de catégorie "B" (dites « ADP B ») de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** de 1,00 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1,10 euros, soit une prime d'apport par action de 0,10 euro.
- une soulte de 0,88 euro.

La répartition de la rémunération entre les apporteurs est la suivante :

Apporteurs	Rémunération en actions ordinaires			Rémunération en actions de préférence de catégorie "A"			Rémunération en actions de préférence de catégorie "B"			Soulte	Rémunération de l'apport
	Nombre d'AO	Valeur nominale	Primes d'émission	Nombre d'ADP A	Valeur nominale	Primes d'émission	Nombre d'ADP B	Valeur nominale	Primes d'émission		
Société PHILIBEYRE :	374.903	374.903,00 €	37.490,30 €	249.934	249.934,00 €	24.993,40 €	-	0,00 €	0,00 €	0,44 €	687.321,14 €
Société J2F :	366.060	366.060,00 €	36.606,00 €	244.040	244.040,00 €	24.404,00 €	14.737	14.737,00 €	1.473,70 €	0,44 €	687.321,14 €
TOTAL	740.963	740.963,00 €	74.096,30 €	493.974	493.974,00 €	49.397,40 €	14.737	14.737,00 €	1.473,70 €	0,88 €	1.374.642,28 €



1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Le projet de traité d'apport prévoit que des actions de préférence seront créées et attribuées en rémunération de l'apport. L'émission de ces actions de préférence fait l'objet d'un rapport distinct du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** envisagent d'apporter 140 parts sociales de la société **RBV** représentant environ 66,7% du capital social et des droits de vote de la Société.

Les titres apportés portent sur plus de 50 % du capital de la société **RBV** et confèrent donc le contrôle de la société, ils sont dès lors assimilés à un apport de branche complète d'activité.

Selon le règlement ANC n°2014-03, applicable aux opérations d'apports, il convient pour chaque opération de fusion ou opération assimilée rémunérée par des titres représentatifs du capital, telles que définies à l'article 710-2, de rechercher les situations de contrôle à la date de réalisation juridique de l'opération :

- *au profit des personnes physiques* : la notion de contrôle s'apprécie uniquement au niveau des personnes morales. Ainsi, pour déterminer si une opération est réalisée sous contrôle commun ou distinct, il n'y a pas lieu de prendre en considération le contrôle ultime exercé par une ou plusieurs personnes physiques. En conséquence, les apports sont valorisés à la valeur réelle.
- *au profit des personnes morales* : les apports de titres de participation conférant le contrôle de la participation à l'entité bénéficiaire sont assimilés à des apports partiels d'actifs constituant une branche d'activité, et doivent être valorisés selon les règles comptables applicables aux fusions (article 710-1 et 710-2 du Plan Comptable Général). La notion de contrôle s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués par plusieurs entités de manière concomitant à la même entité bénéficiaire.

Dans le cas présent les sociétés concernées sont sous contrôle distinct et l'opération d'apport est réalisée à l'endroit, puisqu'à l'issue des opérations envisagées ni la société **PHILIBEYRE**, ni la société **J2F** n'exerceront un contrôle sur la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT**.

Aussi, en application du règlement ANC n°2014-03, l'apport doit être réalisé à la valeur réelle.

1.4.2 Description de l'apport

Les titres de la société **RBV**, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle, estimée à 9.818,87 euros par part sociale (montant arrondi). Ainsi :

- 70 parts sociales de la société **RBV** seront apportées par la société **PHILIBEYRE** pour une valeur d'apport de 687.321,14 euros ;
- 70 parts sociales de la société **RBV** seront apportées par la société **J2F** pour une valeur d'apport de 687.321,14 euros ;

Soit une valeur totale d'apport de 1.374.642,28 euros.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** sur l'absence de surévaluation de l'apport devant être effectué par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F**.

En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligences* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport de titres.

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.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Réalisé des entretiens 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 traité 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 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société **RBV** nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause l'appréciation de la valeur de l'apport.



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

Comme exposé au paragraphe 1.4.1. *Méthode d'évaluation retenue*, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle des parts sociales de la société **RBV** en tant que valeur d'apport.

La société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** et les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** n'étant pas sous contrôle commun et l'apport étant réalisé à l'endroit, le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle pas, en conséquence, 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 par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** des parts sociales de la société **RBV**, objet du présent apport, et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

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

L'apport porte sur des parts sociales représentant environ 66,7% du capital social et des droits de vote de la société **RBV**.

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 la valeur retenue dans le cadre d'une opération concomitante de cession de titres de la société **RBV** et de l'entrée au capital du groupe d'un nouvel investisseur.

Dans ce contexte, l'évaluation des parts sociales de la société **RBV** ne repose pas sur une moyenne pondérée de valorisation issue de plusieurs méthodes mais uniquement sur une valeur de marché définie dans le cadre de l'« Acte de cession des parts sociales de la société **RBV** » signé par les parties concernées en date du 28 juin 2024.

2.4.3 Valorisation de la société **RBV**

La méthode retenue de valorisation de l'apport appelle de notre part l'observation suivante :

- la valeur retenue s'établit sur une transaction concomitante réalisée sur les titres de la société **RBV** dans le cadre de l'entrée au capital du groupe d'un nouvel investisseur. Leur valeur est donc représentative de la valeur réelle des titres de la société.

3. 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 1.374.642,28 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 en nature, majorée de la prime d'apport.

Fait à Lyon
Le 15 juillet 2024

AURYS ADVISORY, SAS
Commissaire aux apports


représentée par
Christophe BOURGOGNON
Associé

