

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BORDEAUX - 3302 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 14/10/2024 - 27139 - 2022 B 07226 - 921 181 285 - ALMACAP

ALMACAP, S.A.R.L

Rapport du commissaire aux apports

ALMACAP, S.A.R.L

Rapport du commissaire aux apports

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport présenté à l'associé unique. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 parts à créer 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 des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport s'inscrit dans le cadre d'une augmentation de capital de la société ALMACAP, S.A.R.L, par apport de titres détenus par Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR dans la société AQUIPIERRE, S.A.S.

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

1.2.1. Apporteur personne physique

Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR demeurant 7 Cours Marc Nouaux à Bordeaux (33), né le 27 octobre 1974 à Montpellier (34), de nationalité française.

1.2.2. Société bénéficiaire : ALMACAP, S.A.R.L

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1.000 euros divisé en 1.000 parts de 1 euros chacune, dont le siège social est situé 7 Cours Marc Nouaux 33 000 Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 921 181 285.

L'objet social indiqué dans le projet de statuts comporte :

- L'acquisition, la détention, la gestion et la cession de toutes participations dans des sociétés commerciales,
- La constitution et la gestion de tous portefeuilles de valeurs mobilières,
- La prise de participations et la fourniture de toutes prestations de services à ces sociétés,
- Le management et la prestation de services au profit des sociétés qu'elle contrôle,
- La participation active à la conduite de la politique du groupe formé par la société et ses filiales,
- Le financement par voie de prêt, d'avance ou par tous autres moyens, l'octroi de garanties, telles que cautionnement ou aval, au profit des sociétés contrôlées directement ou indirectement au sens de l'article L233-3 du Code de commerce par la société,
- L'exercice de tout mandat social au sein des sociétés contrôlées directement ou indirectement au sens de l'article L233-3 du Code de commerce,
- La réalisation de toutes opérations d'industrie, ou de commerce, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR est associé unique et gérant de la société ALMACAP.

1.2.3. Société dont les titres sont apportés : AQUIPIERRE, S.A.S

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1.000.000 euros divisé en 10.000 actions de 100 euros de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé 7 Cours Marc Nouaux 33 000 Bordeaux, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 512 289 109.

L'objet social indiqué les statuts comporte notamment :

- La prise de participation dans toutes sociétés française ou étrangère, commerciale ou civile,
- Le conseil, l'assistance et la formation auprès de toutes entreprises ou pour son propre compte, en matière d'administration, d'organisation et de gestion dans tous domaines et notamment administratif, financier, technique et commercial,

- La réalisation de toutes opérations financières ou immobilières,
- L'achat en vue de la revente de tous biens, terrains, titres, fonds de commerces ou autre,
- Toutes transactions immobilières ou commerciales, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers,
- La réalisation de toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social.

Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR est associé unique de la société AQUIPIERRE, S.A.S. La société ALMACAP, S.A.R.L est Présidente de la société AQUIPIERRE, S.A.S.

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. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR apporte à la Société ALMACAP, S.A.R.L la pleine propriété de 10.000 actions qu'il détient dans le capital de la Société AQUIPIERRE.

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. 223-9 du code de commerce.

En matière d'impôts sur le revenu, l'apporteur entend bénéficier des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts. En conséquence, ce dernier déclarera la plus-value en report d'imposition au titre de son impôt sur le revenu.

En matière de droits d'enregistrement, les présents apports seront enregistrés gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810 I du code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport de titres est soumis à la condition suspensive de l'approbation de l'évaluation des apports et constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital par l'associé unique de la société ALMACAP.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus avant le 31 décembre 2024, les apports seront, sauf prorogation de ce délai, considérés comme nuls et non avenue.

1.3.3. Rémunération des apports

L'apport ci-dessus décrit, évalué à la somme globale de €14.000.000, est consenti, net de tout passif, et moyennant l'attribution aux apporteurs de 14.000.000 parts sociales de 1 euro chacune de la société ALMACAP.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation

L'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2. Description de l'apport

Les 10.000 actions de la société AQUIPIERRE, S.A.S. dont l'apport est envisagé ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à un montant total de €14.000.000, soit 1.400 euros par action.

1.4.3. Société dont les titres sont apportés AQUIPIERRE

La société AQUIPIERRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 512 289 109 est une société par action simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est la prise de participation dans toutes sociétés commerciales ou civiles.

Son siège social est 7 Cours Marc Nouaux 33 000 Bordeaux.

Son capital social s'élève à 1.000.000 euros et est divisé en 10.000 actions de 100 euros chacune, entièrement libérées.

Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR est associé unique de la société AQUIPIERRE, S.A.S. La société ALMACAP, S.A.R.L est Présidente de la société AQUIPIERRE, S.A.S.

Le Groupe AQUIPIERRE est positionné sur le marché de la promotion immobilière. L'ensemble du Groupe est constitué de 67 entités juridiques. La société AQUIPIERRE S.A.S. constitue la tête de groupe. Les chiffres significatifs des derniers comptes annuels et consolidés approuvés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont les suivants :

Au 31/12/2023 en €				
	Chiffre d'affaires	Capitaux Propres	Nombre de filiales	Nombre de participations
S.A.S. Aquipierre - Comptes sociaux	581 616	9 678 325	60	15

Au 31/12/2023 en €				
	Chiffre d'affaires	Capitaux Propres (part du groupe)	Effectif moyen	Périmètre (Nombre d'entités juridiques)
S.A.S. Aquipierre - Comptes consolidés	46 007 342	5 808 715	24	67

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société ALMACAP, S.A.R.L, sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR. 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'augmentation de capital de la société.

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.

Nous avons notamment :

- Échangé 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 des derniers comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 de la société AQUUPIERRE dont les titres sont apportés et du rapport du commissaire aux comptes sur ces comptes annuels établi le 30 juillet 2024 ;
- Pris connaissance des comptes consolidés au 31 décembre 2023, non audités ;
- Pris connaissance des évaluations réalisées par l'expert-comptable de la société AQUUPIERRE relatives aux titres de participations détenus dans les sociétés SCI BORDEAUX LAFAYETTE, SCI AQUIDEAL, SCI BASTIDE QUEYRIES et SNC VILLA OCEA ;
- Pris connaissance des résultats prévisionnels de la société AQUUPIERRE et des sociétés porteuses de programmes immobiliers qu'elle contrôle pour la période 2024-2027, établis par le management sur la base des résultats de gestion en juin 2024 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société AQUUPIERRE nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres ou remettre en cause de façon significative les perspectives ayant sous-tendu les évaluations réalisées.

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

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

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société AQUIPIERRE en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du PCG relatives 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 par Monsieur Raphaël LUCAS DE BAR des titres objet du présent apport.

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 la totalité des 10.000 actions constituant le capital social de la société AQUIPIERRE.

2.4.2. Valorisation des titres de la société AQUIPIERRE

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons revu les principales hypothèses et modalités de mise en œuvre de l'évaluation ayant abouti à une valeur d'apport de €14.000.000 des actions de la société AQUIPIERRE.

2.4.2.1. Méthodes d'évaluation écartées

Dividendes

Compte tenu de l'absence de dividendes distribués par la société et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel 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 de ce plan. Cette méthode n'a pu être mise en œuvre en l'absence de plan d'affaires incluant une prévision de flux de trésorerie.

2.4.2.2. Méthodes d'évaluation retenues

Évaluation de l'actif net réévalué

Cette méthode consiste à ajuster l'actif net comptable de l'incidence de la réévaluation des actifs composant le patrimoine de la société.

AQUIPIERRE étant la société mère du groupe, les actifs susceptibles de faire l'objet de réévaluations sont les participations détenues.

- **Base d'évaluation de l'actif net**

L'actif net comptable figurant sur les comptes annuels de la société AQUIPIERRE certifiés par le commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à K€9.678.

Le montant des capitaux propres-part du Groupe figurant sur les comptes consolidés de la société AQUIPIERRE pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, établis par l'expert-comptable de la société et non audités, s'élève à K€5.808. Les comptes consolidés ont été établis en appliquant la méthode de l'avancement sur les programmes immobiliers en cours portés par les SCCV.

- **Réévaluation des titres détenus dans des sociétés non consolidées**

Les participations dans les sociétés non consolidées ont été évaluées par l'expert-comptable de la société sur la base des derniers comptes annuels et des évaluations externes ou internes des actifs immobiliers ou fonciers détenus.

Sur la base de ces évaluations, une réévaluation d'un montant brut de K€1.362 a été déterminée, diminuée d'un effet d'impôt sur les sociétés de K€340, soit une réévaluation nette de K€1.021.

- **Réévaluation des participations dans les sociétés consolidées porteuses de programmes immobiliers (SCCV)**

Les participations dans les sociétés consolidées porteuses de programmes immobiliers (SCCV) ont été réévaluées sur la base de leurs résultats prévisionnels sur la période 2024-2027 déterminés à partir des situations de gestion, et de l'avancement prévisionnel de chacun des programmes sur la période considérée.

Les marges prévisionnelles sur les programmes s'élèvent à K€17.446 sur la période 2024-2027.

Ces prévisions établies par le management intègrent des programmes non encore identifiés. L'incidence de ces programmes sur l'activité future est présentée ci-après :

Chiffre d'affaires prévisionnels avec lignes programmes identifiés et non identifiés, total et %

		2024	2025	2026	2027	Total
Programmes identifiés	Total	63 427	70 849	59 762	39 939	233 976
	%	100%	97%	73%	33%	69%
Programmes non identifiés	Total	-	1 880	21 552	80 647	104 079
	%	0%	3%	27%	67%	31%
Chiffre d'affaires Prévisionnels (en K€)		63 427	72 729	81 314	120 586	338 055

En raison des incertitudes sur la réalisation des prévisions, les marges futures sur la période 2024-2027 ont fait l'objet d'une décote par application d'un taux d'actualisation de 12% par an.

Sur ces bases, la valeur des titres AQUUPIERRE a été estimée par les parties dans une fourchette de K€14.672 (en excluant les programmes non identifiés) à K€18.672 (en incluant les programmes non identifiés). La valeur retenue pour l'apport s'élève à K€14.000 correspondant à une valeur arrondie de la fourchette basse.

- **Analyses réalisées**

Nous avons évalué la sensibilité et l'incidence potentielle des hypothèses suivantes :

- Exclusion des marges futures sur les programmes non identifiés

Les comptes de résultat prévisionnels sur la période 2024-2027 ont été établis dans une hypothèse de poursuite de l'exploitation du groupe, y compris la permanence des frais de structure. En conséquence, l'hypothèse que de nouveaux programmes immobiliers non encore identifiés à ce jour seront lancés et apporteront des marges cohérentes avec celles des programmes en cours apparaît raisonnable. Cependant, pour un acquéreur potentiel, la valeur serait essentiellement attribuée aux programmes identifiés.

- Décote appliquée sur les marges futures

Ainsi qu'indiqué précédemment, une décote a été effectuée sur les marges prévisionnelles futures par l'application d'un taux d'actualisation de 12%. Cette méthode permet de refléter la présence de risques de non réalisation des prévisions de marge avec un risque proportionnel au délai de réalisation.

L'application de ce taux d'actualisation aboutit à un abattement de 25% sur la marge prévisionnelle totale des programmes identifiés.

Pour notre analyse, nous avons intégré une fourchette d'abattement sur les marges futures compris entre 20% et 60% sur les programmes identifiés. L'évaluation des titres AQUUPIERRE qui en résulte se situe dans une fourchette de M€11,2 à M€15,5.

2.4.2.3. Synthèse des valorisations

La valeur d'apport retenue se situe à l'intérieur des fourchettes de valorisation ressortant des analyses ci-dessus.

Ces valorisations confortent la valeur d'apport pour autant que l'environnement économique général et du secteur immobilier dans lequel la société AQUUPIERRE évolue permette à celle-ci d'accéder aux financements des opérations nécessaires à la réalisation des prévisions présentées.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes en mesure de conclure que la valeur des apports réalisés s'élevant à €14.000.000 soit €1.400 par titre apporté n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Fait à Mérignac, le 11 octobre 2024

Le Commissaire aux apports
AECCELIS

Frédéric Marrot