

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ST ETIENNE - 4202 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 16/12/2024 - A2024/010308 - 2010 B 00848 - 523 335 578 - INOVY



GVGM

Conseil - Expertise Comptable - Audit

SOCIETE INOVY – APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE FEURS OFFICE

Siège social : 6 rue de Molina – SAINT ETIENNE (42000)
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros
523 335 578 RCS SAINT ETIENNE

Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur des apports

Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur de l'apport

Madame, Monsieur les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision en date du 21 novembre 2024, concernant l'apport en nature devant être effectué par Madame Christine NUIRY et Monsieur Jérôme NUIRY dans le cadre de l'augmentation de capital de la société INOVY, 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 traité d'apport, signés par les personnes physiques apporteurs. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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.

Notre mission prenant fin avec la date de 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 :

- I – Présentation de l'opération et description des apports
- II – Diligences accomplies et appréciations de la valeur des apports
- III – Synthèse
- IV – Conclusion.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Monsieur **Jérôme NUIRY** et Madame **Christine NUIRY** font apport à la société **INOVY** les titres de participations suivants :

Apport réalisé par Monsieur Jérôme NUIRY

La pleine propriété de 79 actions de la société **FEURS OFFICE**, société par actions simplifiée au capital de 100 000 €, dont le siège social est 6 rue de Molina 42000 SAINT ETIENNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 530 570 258 ;

Apport réalisé par Madame Christine NUIRY

La pleine propriété de 79 actions de la société **FEURS OFFICE** ;

1.2. Présentation des parties

‣ Personne physique apporteuse (ci-après "l'apporteur")

- Monsieur **Jérôme NUIRY**, né le 14/01/1972 à Villefranche sur Saône (69), de nationalité française, demeurant 8 rue Sala 69002 LYON, marié à Madame Christine NUIRY née THOMAS, soussignée des présentes, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Frédéric JOUVE, notaire à FEURS (42110), le 9 juillet 1997, ce régime matrimonial n'ayant pas fait l'objet de modification,
- Madame **Christine NUIRY**, née THOMAS le 06/06/1970 à Saint Etienne (42), de nationalité française, demeurant 8 rue Sala 69002 LYON, mariée à Monsieur Jérôme NUIRY, soussigné des présentes.

‣ Société bénéficiaire (ci-après "la bénéficiaire")

La société **INOVY**, société par actions simplifiée, au capital de 1 000 000 €, dont le siège social est sis 6 rue de Molina 42000 SAINT ETIENNE, immatriculée sous le numéro 523 335 578 RCS SAINT ETIENNE

La société **INOVY** est une société par actions simplifiée ayant pour activités principales :

- la promotion immobilière sous ses différentes formes : maîtrise d'ouvrage, acquisition et aménagement foncier, construction, vente réalisation de lotissements, marchand de biens, CPI, maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- la décoration intérieure et extérieure ;
- toutes opérations se rapportant à l'activité d'agence immobilière.

Son capital social est actuellement fixé à la somme d'un million d'euros (1 000 000 €) divisé en un million (1 000 000) d'actions d'un euro (1 €) de valeur nominale, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et libérées, toutes attribuées comme ci-après :

Société INOVY		
Associés	Nbr de titres	% de détention
Christine NUIRY	500 000	50,00%
Jérôme NUIRY	500 000	50,00%
Total	1 000 000	100,00%

‣ Société **FEURS OFFICE** dont les titres sont apportés

La société **FEURS OFFICE** est une société par actions simplifiée ayant pour activités principales :

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous biens immobiliers ;
- l'activité de marchand de biens ;
- la prise de participation dans toutes sociétés, la gestion de son portefeuille de titres de participations.

Son capital social est fixé à la somme de cent mille euros (100 000 €) divisé en cent soixante-huit (168) actions de cinq cent quatre-vingt-quinze euros et vingt-quatre centimes (595,24 €) (arrondi) de valeur nominale, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et libérées, toutes attribuées comme ci-après :

Société FEURS OFFICE		
Associés	Nbr de titres	% de détention
Christine Nuiry	79	47,00%
Jérôme Nuiry	79	47,00%
Société INOVY	10	6,00%
Total	168	100,00%

La société FEURS OFFICE n'a émis aucune autre valeur mobilière que les actions composant son capital social.

1.3. Présentation de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

- Caractéristiques essentielles de l'apport

a. Désignation des Titres Apportés

Par les présentes, Monsieur **Jérôme NUIRY** et Madame **Christine NUIRY** apportent à la société **INOVY**, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, selon les modalités, aux conditions et moyennant l'attribution ci-après prévus, les titres de participations suivants :

Apport réalisé par Monsieur Jérôme NUIRY

La pleine propriété de 79 actions de la société **FEURS OFFICE**,

Apport réalisé par Madame Christine NUIRY

La pleine propriété de 79 actions de la société **FEURS OFFICE** ;

Les Actions Apportées sont la pleine propriété des Apporteurs, entièrement souscrites et libérées, libres et exemptes de tous gages, nantissements ou droits de tiers quels qu'ils soient et sont pleinement transférables à la Bénéficiaire, étant précisé que les Apports constituent un cas de Transmission Libre tel que ce terme est défini à l'article 19 des statuts de la Société.

b. Régime fiscal de l'Apport

L'Apport en Nature est effectué sous le régime du report d'imposition prévu à l'article 150 OB TER.

c. Valorisation des Titres Apportés

La valorisation de 100 % des actions de la Société a été fixée 5 441 496 euros, étant précisé que cette valorisation a été réalisée selon la méthode de l'actif net réévalué (capitaux propres au 30/09/2024 augmentés des plus-values latentes), à laquelle une décote d'illiquidité de 20 % a été appliquée.

La valeur totale des Actions Apportées s'élève par conséquent à cinq millions cent dix-sept mille cinq cent quatre-vingt-dix-huit euros (5 117 598 €).

d. Conditions générales

Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire sera propriétaire et aura la jouissance des Titres Apportés à compter de la Date de Réalisation.

Nantissement(s)

Les Titres Apportés sont libres de tout nantissement, gage ou empêchement quelconque.

Déclarations des Apporteurs relatives à la propriété des Titres Apportés

Chaque Apporteur fait, en ce qui le concerne, les déclarations suivantes :

- Il est régulièrement propriétaire des Titres Apportés dont il est titulaire, qui ne font l'objet d'aucun litige, revendication, option, accord ou réclamation de quelque nature qu'elle soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui y sont attachés ;
- Aucune promesse de vente ou d'achat n'a été consentie sur tout ou partie des Titres Apportés ;

- Les Titres Apportés sont transmis à la Société Bénéficiaire intégralement libérés et ne seront grevés à la Date de Réalisation d'aucun nantissement, droit de préférence d'origine légale ou conventionnelle, droit de retour conventionnel, clause d'inaliénabilité, empêchement ou charge quelconque ;
- Les Titres Apportés sont libres de toute restriction au droit de cession, tous droits de préférence pouvant exister sur tout ou partie des Titres Apportés devant avoir été

➤ Rémunération de l'apport

Rapport d'échange et modalités de rémunération des Apports

En rémunération des apports, il est convenu d'attribuer aux apporteurs un nombre global de deux cent cinquante-cinq mille huit cent soixante-dix-huit (255 878) actions à créer de la société bénéficiaire (les « Actions Nouvelles »).

La Bénéficiaire procédera en conséquence :

- à une augmentation de capital d'un montant total de deux cent cinquante-cinq mille huit cent soixante-dix-huit euros (255 878 €), par l'émission de deux cent cinquante-cinq mille huit cent soixante-dix-huit (255 878) actions nouvelles à créer d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, assortie d'une prime d'émission d'un montant total de 4 861 720 € soit 19 € (arrondi) par action émise ;
- au versement d'une soulte d'un montant global de trente-sept euros et quatre centimes (37,04 €) (arrondi), laquelle sera portée au crédit du compte courant inscrit dans les livres de la Bénéficiaire au nom des Apporteurs ;

Société INOVY		
Associés	Nbr d'Actions Nouvelles	Soulte
Christine Nuiry	127.939	18,52 €
Jérôme Nuiry	127.939	18,52 €
Total	255.878	

L'augmentation de capital sera définitive à la Date de Réalisation, sous réserve de la réalisation dans les délais impartis des conditions suspensives.

Les Actions Nouvelles seront, à la Date de Réalisation, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions collectives des associés.

Les Actions Nouvelles seront négociables à la Date de Réalisation.

Après la réalisation des Apports, la répartition capitalistique entre les associés de la Bénéficiaire, serait la suivante :

Société INOVY		
Associés	Nbr de titres	% de détention
Christine Nuiry	627.939	50,00%
Jérôme Nuiry	627.939	50,00%
Total	1.255.878	100,00%

1.4. Présentation de l'apport

La valorisation de 100 % des actions de la Société a été fixée 5 441 496 euros, étant précisé que cette valorisation a été réalisée selon la méthode de l'actif net réévalué (capitaux propres au 30/09/2024 augmentés des plus-values latentes), à laquelle une décote d'illiquidité de 20 % a été appliquée.

La valeur totale des Actions Apportées s'élève par conséquent à cinq millions cent dix-sept mille cinq cent quatre-vingt-dix-huit euros (5 117 598 €).

2. Diligences et appréciations de la valeur de l'apport

2.1. Diligences mises en œuvre

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 les associés de la société INOVY sur la valeur des apports devant être effectués par les associés.

Nous avons notamment :

- Echangé 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 statuts ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

- pris connaissance de l'activité du Groupe sur l'année ;
- Échangé avec les dirigeants de FEURS OFFICE de la conservation ou non à moyen terme des biens immobiliers figurant à l'actif de la société et des filiales de la société

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Jérôme NUIRY nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant, grever la consistance de l'apport.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports au regard de la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par des personnes physiques.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

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

Monsieur **Jérôme NUIRY** et Madame **Christine NUIRY** font apport à la société **INOVY** les titres de participations suivants :

Apport réalisé par Monsieur Jérôme NUIRY

La pleine propriété de 79 actions de la société **FEURS OFFICE**,

Apport réalisé par Madame Christine NUIRY

La pleine propriété de 79 actions de la société **FEURS OFFICE** ;

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

La valeur totale des Actions Apportées s'élève à cinq millions cent dix-sept mille cinq cent quatre-vingt-dix-huit euros (5 117 598 €).

3. Synthèse

Au regard du contexte et des éléments en notre possession, nous nous sommes assurés de la correcte application de la réglementation comptable en vigueur dans le cadre d'un apport en nature à une société.

Nos contrôles ont permis de nous assurer de la réalité de la valeur globale des titres apportés à l'appui des calculs de valorisation transmis par les conseils des parties.

Nous avons validé :

Que l'évaluation des actifs immobiliers de la société et de ses filiales avaient été effectués en retenant un taux de rendement entre 8% et 8.5% conforme au taux retenu pour la valorisation de biens immobiliers locatifs

La non comptabilisation d'un impôt sur les plus-values latentes compte tenu de l'absence de ventes des biens immobiliers à moyen terme

La décote de non-liquidité conforme au méthode valorisation retenue compte tenu de la consistance des actifs de la société dont les titres sont apportés

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous concluons que la valeur retenue de l'apport s'élevant 5 177 598 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.

Fait à Roanne, le 13 décembre 2024

GVGM

Christophe GIRARD

