« DLJ DEVELOPPEMENT »

RCS Nantes 512 161 837

10 Rond-Point de la Corbinerie

44400 REZE

RAPPORT

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

PAR LA SAS ABBAYE DE VILLENEUVE

A LA SAS DLJ DEVELOPPEMENT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS

RAPPORT

Rapport du commissaire aux apports

Monsieur,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par Décision des associés, concernant l'apport des titres détenus par la SAS ABBAYE DE VILLENEUVE (RCS Nantes 884 151 515) dans la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE (RCS Nantes 917 703 522) à la SAS DLJ DEVELOPPEMENT (RCS Nantes 512 161 837), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L225-147 du code de commerce. Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la rémunération des apports.

L'actif apporté est décrit dans le projet de traité d'apport devant être signé par les associés. 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 SAS ABBAYE DE VILLENEUVE à la SAS DLJ DEVELOPPEMENT, vise à réorganiser le Groupe d'un point de vue capitalistique entre les différents pôles d'activités.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1 Personne apporteuse :

La Société ABBAYE DE VILLENEUVE est une Société par Actions Simplifiée au capital de 11 223 250€ dont le siège social est à Rezé (44400), lieudit Villeneuve.

Le Président est la société REZE SUD (RCS Nantes 413 251 216), représentée par la société OCEANE SUD, elle-même représentée par Monsieur Didier LAURY.

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

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

1.2.2 Société bénéficiaire

La société DLJ DEVELOPPEMENT est une Société par Actions Simplifiée au capital de 389 536€ dont le siège social est à Rezé (44400), 10 Rond-Point de la Corbinerie.

Le Président est la société Didier LAURY.
DLJ DEVELOPPEMENT est immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 512 161 837.

Son objet social est l'activité de holding, la prise de participation dans toutes sociétés et entreprises constituées ou à constituer quel que soit leur activité ; l'animation de sociétés ou de groupes de sociétés.

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

NEW ABBAYE DE VILLENEUVE est Société Civile Immobilière au capital de 11 214 000€, composé de 1 121 400 parts sociales de dix euros de valeur nominale, réparties comme suit :

- Associés	Nombre de parts sociales	Pourcentage de détention
Monsieur Didier LAURY	75	0%
ABBAYE DE VILLENEUVE	1 121 325	100%
TOTAL	**1 121 400**	**100%**

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.

1.2.4 Liens entre les sociétés concernées

Les sociétés ABBAYE DE VILLENEUVE et DLJ DEVELOPPEMENT n'ont pas de lien capitalistique avant l'opération d'apport de titres de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE. Elles sont donc sous contrôle distinct.

Les deux sociétés on un dirigeant commun, Monsieur Didier LAURY.

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 ABBAYE DE VILLENEUVE apporte à la SAS DLJ DEVELOPPEMENT les 1 121 325 parts sociales numérotées 76 à 1 121 400 qu'elle détient dans la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE.

L'apport des titres est valorisé 10 500 000€ pour les 1 121 325 parts sociales.

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 report d'imposition prévu à l'article 150-O-B Ter du Code Général des Impôts.

1.3.3 Date d'effet

La SAS DLJ DEVELOPPEMENT 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 des associés 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 :

- Approbation par les associés de la société bénéficiaire de l'apport, de son évaluation et de sa rémunération ;
- Décision des associés de la société bénéficiaire d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 960 441€, pour le porter de 389 536€ à 1 349 977€ par émission de

960 441 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 Janvier 2025, l'apport sera considéré comme nul et non avenu.

1.3.5 Agrément de la nouvelle associée

La société DLJ DEVELOPPEMENT 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 10 500 000€, il est attribué à l'apporteur, la société ABBAYE DE VILLENEUVE, 960 441 actions d'une valeur nominale de 1€ de société DLJ DEVELOPPEMENT.

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 n'implique pas des sociétés sous contrôle commun. En termes de sens de l'opération, elle est réalisée à « l'envers » car la société ABBAYE DE VILLENEUVE prend le contrôle de la société DLJ DEVELOPPEMENT à l'issue de l'opération. Dès lors, la **valeur comptable** est retenue par les parties.

1.4.2 Origine de propriété

La Société ABBAYE DE VILLENEUVE est propriétaire des 1 121 325 parts sociales de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE numérotées de 76 à 1 121 400 pour les avoir reçues le 29 Décembre 2023 via une opération d'apport de titres.

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 DLJ DEVELOPPEMENT, sont évalués à leur valeur comptable savoir à la somme de 10 500 000€, soit 9,3639€ 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°2017-01 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
- analysé le rapport d'évaluation du principal actif immobilier détenue par la SCI, à savoir le château de Villeneuve et ses commun hébergeant l'activité hôtellerie et restauration, réalisé par la société AtlantiStar

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 13 Janvier 2025.

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 comptable des 1 121 325 titres apportés, soit **10 500 000€**.

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 une mise à jour de la valeur des actifs comptables pour obtenir la valeur vénale. Le rapport d'évaluation réalisé par un tiers indépendant a permis de valoriser le principal actif détenu par la SCI.

Nous avions réalisé une mission de commissaire aux apports en Décembre 2023 en appréciant la valeur vénale des titres de la SCI. Nous avons repris nos travaux afin de vérifier la cohérence de valeur. Nous avons également pris connaissance des évolutions de prix du secteur immobilier nantais et en périphérie nantaise.

La méthode de valorisation 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 **10 500 000€** 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 13 Janvier 2025

Le commissaire aux apports
SAS LA FRENCH AUDIT LEGAL
Géraud FERRANDIER

