RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

« 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 REMUNERATION 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 rémunération des apports, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange, qui a été arrêté dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d'échange. 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 vérifier que les valeurs relatives attribuées aux titres des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

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. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux titres ;
3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange ;
4. 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 des titres de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE. Elles sont donc sous contrôle distinct.

Les deux sociétés ont 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.

2 VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX TITRES

2.1 Diligences mises en œuvre par la commissaire aux comptes

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société DLJ DEVELOPPEMENT et ABBAYE DE VILLENEUVE sur les valeurs relatives afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier.

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.

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

Afin d'apprécier la valeur des apports, nous nous sommes appuyés sur l'ensemble des travaux que nous avons réalisés dans le cadre de notre appréciation de la pertinence des valeurs relatives servant à déterminer le rapport d'échange proposé.

2.2 Société SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE

Notre analyse pour la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE est décrite dans un rapport distinct, le rapport sur la valeur des apports.

2.3 Société SAS DLJ DEVELOPPEMENT

Pour la SAS DLJ DEVELOPPEMENT, notre analyse a consisté à :

- Analysé les composantes de l'actif et du passif de la société DLJ DEVELOPPEMENT
- Apprécié la valorisation individuelle des différentes participations et titres immobilisés en fonction du sous-jacent constitué de l'activité de chaque société ;
    - Par exemple, une foncière est valorisée via une réévaluation des immeubles détenus, ou une promesse de vente dans le cadre d'une opération de promotion ;
    - Une société d'exploitation est évaluée en fonction de la valorisation sectorielle (hôtellerie par exemple) ou en fonction de méthode patrimoniale et de rentabilité
- Analysé le projet de bilan de la société au 31/12/2024 ainsi que les composantes du compte de résultat et vérifié les hypothèses retenues pour l'arrêté des comptes

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'évènements significatifs pouvant grever la consistance des apports en date du 13 Janvier 2025.

3 APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir les valeurs réelles estimées à :

- 10 500 000€ pour les 1 121 325 parts sociales de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE apportées, soit 9,3639€ par part sociale
- 4 258 593€ pour 100% des titres de la SAS DLJ DEVELOPPEMENT, soit 10,9325€ par action.

Sur cette base, la parité d'échange ressort à 1 part sociale de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE pour 0,8565 action de la SAS DLJ DEVELOPPEMENT :

$$parité\ d'échange = \frac{9{,}3639}{10{,}9325} = 0{,}8565$$

L'augmentation de capital de la SAS DLJ DEVELOPPEMENT est donc de :

$$Nombre\ d'actions\ créées = 1\ 121\ 325\ x\ 0{,}8565 = 960\ 441$$

Afin d'apprécier ce rapport d'échange, nous avons analysé la valorisation des deux sociétés SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE et DLJ DEVELOPPEMENT.

4 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 part sociale de la SCI NEW ABBAYE DE VILLENEUVE pour 0,8565 actions de la SAS DLJ DEVELOPPEMENT arrêté par les parties présente un caractère équitable.

Fait à NANTES, le 13 Janvier 2025

Le commissaire aux apports
SAS LA FRENCH AUDIT LEGAL
Géraud FERRANDIER

