

CONTRAT D'APPORTS

Cadre réservé à l'enregistrement :

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société « BEL-AIR »,

Société civile au capital de 11 330 920,00 euros,
Dont le siège social est sis 50 rue Antoine Dubayle - 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BRIVE sous le numéro 814 340 741,

Représentée aux présentes par **Madame Virginie PAROT-GAUZIGNAC**, agissant en qualité de
Gérante, spécialement habilitée aux fins des présentes par décision prise en Assemblée
Générale Ordinaire en date du 15 octobre 2020,

Ci-après dénommée "**la société BEL-AIR**",
De première part,

ET

La société « GODARD »,

Société civile au capital de 11 330 940,00 euros,
Dont le siège social est sis 62, rue Camille Godard – 33000 BORDEAUX,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro
814 356 739,

Représentée aux présentes par **Monsieur Alexandre PAROT**, agissant en qualité de Gérant,
spécialement habilité aux fins des présentes par décision prise en Assemblée Générale
Ordinaire en date du 15 octobre 2020,

Ci-après dénommée "**la société GODARD**",
De deuxième part,

Ci-après dénommées individuellement un "**Apporteur**" ou ensemble "**les Apporteurs**",

Handwritten signatures and initials.

ET

La société « GROUPE PAROT »,

Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 7 398 515,20 euros,
Dont le siège social est sis ZAC de Fieuzal – Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro
349 214 825,

Représentée aux présentes par **Monsieur Alexandre PAROT**, agissant en qualité de Président
Directeur Général, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du
Conseil d'Administration en date du 4 novembre 2020,

Ci-après dénommée "**la société Bénéficiaire**",
De troisième part,

Les soussignées de première part, de deuxième part et de troisième part sont ci-après
dénommées individuellement une "**Partie**" ou ensemble "**les Parties**".

PREALABLEMENT AUX APPORTS FAISANT L'OBJET DU PRESENT ACTE,
IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

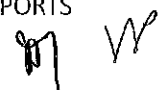
PRESENTATION DES OPERATIONS ENVISAGEES

Les Apporteurs, les sociétés BEL-AIR et GODARD, et la Société Bénéficiaire, la société GROUPE
PAROT, ont envisagé une opération globale consistant :

- D'une part, à procéder à l'apport par les Apporteurs de la totalité, à l'exception d'une
part sociale, des parts sociales qu'elles détiennent dans les sociétés SCI NOVITAL, SCI
DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MULATET, LA RIVIERE et SCI 31 ci-après plus amplement
désignées ci-dessous, ensemble les « **SCI** » ;
- D'autre part, à procéder à la cession par les Apporteurs de la part sociale non apportée
qu'elles détiennent dans lesdites SCI à la société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL,
filiale à 100% de la société GROUPE PAROT ;

Etant précisé que la société GROUPE PAROT détient d'ores et déjà 10% du capital social de
chacune desdites SCI.

Cette opération a été envisagée dans le contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie du
COVID-19 dans lequel la société GROUPE PAROT a négocié après de ses partenaires bancaires
plusieurs PGE pour un montant total de 24 M€.



Dans le cadre des discussions sur l'accord de ces PGE, la société GROUPE PAROT s'est engagée à procéder à sa recapitalisation par apports, et ce avant le 31 décembre 2020, de 100% des parts sociales de 6 sociétés civiles immobilières détenant des immeubles dont les locataires sont les filiales du Groupe (SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MULATET, LA RIVIERE et SCI 31), ce à quoi les Apporteurs, en leur qualité d'associés de l'actionnaire majoritaire de la société GOURPE PAROT, se sont également engagés.

Ainsi, cette opération est réalisée dans le cadre de l'obtention du PGE auprès des partenaires bancaires, et permet également de rationaliser les conditions d'exploitation des activités commerciales de la société GROUPE PAROT et de ses filiales qui occupent les immeubles détenus par les SCI pour la réalisation de leurs activités commerciales.

Pour établir les bases et conditions de cette opération globale, Il a été constaté entre l'ensemble des Parties un accord global pour valoriser les titres des SCI – pour 100% de leur capital social et de leurs droits de vote, aux sommes récapitulées à l'article 1.1 ci-dessous étant précisé que la valeur vénale des immeubles ou droits immobiliers détenus par les SCI ont fait l'objet de rapports par un évaluateur indépendant (CABINET ROUX) en date des 4 juin 2020 (LA RIVIERE, LE MULATET), 5 juin 2020 (LE BAS ROC), 30 juin 2020 (SCI NOVITAL) 27 juillet 2020 (SCI DU NOUGUEY) et 31 juillet 2020 (SCI 31).

Pour établir le rapport d'échange entre les parts sociales des SCI apportés et les actions à émettre en rémunération des apports par la société GROUPE PAROT, Bénéficiaire, il a été constaté entre l'ensemble des Parties un accord global pour valoriser les titres de la Bénéficiaire, pour 100% de son capital social et de ses droits de vote, **à la somme de 11 800 000 €**

Cette valeur a fait l'objet d'un rapport de la société COMPAGNIE FIDUCIAIRE, représentée par Madame Quitterie LENOIR, évaluateur indépendant, en date du 4 novembre 2020.

Les dirigeants des Apporteurs et de la société GROUPE PAROT ont, par requête en date du 22 juillet 2020, sollicité du Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux, la désignation d'un commissaire aux apports avec pour mission :

- de vérifier et d'apprécier les apports au profit de la société GROUPE PAROT consentis par les Apporteurs soussignés;
- d'apprécier les avantages particuliers éventuellement consentis;
- d'apprécier et évaluer le rapport d'échange proposé ;
- d'établir un rapport contenant les mentions prévues par les dispositions réglementaires qui sera mis à la disposition des associés et déposé au Greffe du tribunal de commerce dans les délais fixés par l'article R. 225-9 du Code de commerce.

Handwritten initials: "H" and "VP"

Par ordonnance en date du 28 juillet 2020, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux a été désigné en qualité de commissaire aux apports :

EXCO ECAF
Monsieur Philippe LAFARGUE
174 Avenue du Truc
33700 MERIGNAC

Avec la mission rappelée ci-dessus.

DESCRIPTIF DES SOCIETES DONT LES TITRES SONT APPORTES

1. SCI NOVITAL

Société civile au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est sis ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 813 783 545, désignée au présent acte « **SCI NOVITAL** ».

REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL :

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

La société BEL-AIR	45 parts sociales
La société GODARD	45 parts sociales
La société GROUPE PAROT	10 parts sociales

TOTAL	100 parts sociales

ACTIVITE

Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe.

Chiffre d'affaires au 30/06/2020 : 188 525 euros

Total du bilan au 30/06/2020 : 351 183 euros

Commissaire(s) aux Comptes titulaire(s) : Néant.

Commissaire(s) aux Comptes suppléant(s) : Néant.



CREDIT-BAIL IMMOBILIER :

Aux termes d'un acte authentique en date du 30 novembre 2015, reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS (75 – 17ème), les sociétés BPCE LEASE IMMO, société anonyme ayant pour siège social 50 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 333 384 311 et la société BPIFRANCE FINANCEMENT, société anonyme ayant pour siège social 27-31 Avenue du Général Leclerc – 94700 MAISONS-ALFORT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 320 252 489, ont consenti à la société SCI NOVITAL un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble à usage de concession poids lourds situé 6 Impasse Los Appares – 31790 SAINT JORY, et ce pour une durée de 15 années entières et consécutives à compter de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

AGREMENT DES CREDITS-BAILLEURS

Conformément aux dispositions du crédit-bail susmentionné, les sociétés BPCE LEASE IMMO et BPIFRANCE FINANCEMENT ont agréé expressément l'opération d'apports de titres de la société SCI NOVITAL.

PREEMPTION DE LA MAIRIE DE SAINT JORY

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, le projet d'apport portant sur la majorité des parts sociales de la société SCI NOVITAL, les Apporteurs s'engagent à obtenir la purge du droit de préemption de la Mairie de SAINT JORY sur l'apport des parts sociales.

CONVENTION DE SOUS-LOCATION :

Aux termes d'une convention en date du 30 novembre 2015, la société SCI NOVITAL a consenti la sous-location des locaux sis 6 Impasse Los Appares – 31790 SAINT JORY au profit de la société PAROT VI, société par actions simplifiée au capital de 3 285 000 euros, ayant pour siège social ZAC de Fieuzal – Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 309 467 884, aux charges et conditions suivantes :

- ↳ **Durée :** 12 années entières et consécutives ayant pris effet à compter de la réception des travaux de construction de l'immeuble, soit le 1^{er} octobre 2016 pour se terminer le 30 septembre 2028,
- ↳ **Destination des locaux :** toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant aux activités de garage, vente, location de véhicules, entretien, réparation de tous matériels industriels, agricoles et de loisirs, le levage, le dépannage, la manutention, les travaux de carrosserie et peinture, l'électricité et le diesel, la vente de pièces détachées, organes et accessoires,
- ↳ **Montant actuel du loyer :** 31 420,91 € HT mensuel, soit 377 050,92 € HT annuel,
- ↳ **Dépôt de garantie :** 60 000 euros correspondant à deux termes de loyers,
- ↳ **Indexation annuelle :** Indice de base ILC 2^{ème} trimestre 2015 soit 108,38.

Handwritten signatures and initials.

2. SCI DU NOUGUEY

Société civile au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est sis ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 788 682 342, désignée au présent acte « **SCI DU NOUGUEY** ».

REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL :

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

La société BEL-AIR	45 parts sociales
La société GODARD	45 parts sociales
La société GROUPE PAROT	10 parts sociales

TOTAL	100 parts sociales

ACTIVITE

Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe.

Chiffre d'affaires au 30/06/2020 : 50 853 euros

Total du bilan au 30/06/2020 : 81 012 euros

Commissaire(s) aux Comptes titulaire(s) : Néant.

Commissaire(s) aux Comptes suppléant(s) : Néant.

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Aux termes d'un acte authentique en date du 3 janvier 2013, reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (75 – 8ème), la société BPCE BAIL, société anonyme ayant pour siège social 50 avenue Pierre Mendes France – 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 309 112 605 a consenti à la société SCI DU NOUGUEY un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble à usage de concession automobile véhicules particuliers situé 20 Route de la RTD – Port du Nouguey – 33500 ARVEYRES, et ce pour une durée de 12 années entières et consécutives à compter du 3 janvier 2013.

AGREMENT DU CREDIT BAILLEUR

Conformément aux dispositions du contrat de crédit-bail susmentionné, la société BPCE BAIL a agréé expressément l'opération d'apports de titres de la société SCI DU NOUGUEY.

Handwritten signature and initials.

PREEMPTION DE LA MAIRIE D'ARVEYRES

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, le projet d'apport portant sur la majorité des parts sociales de la société SCI DU NOUGUEY, les Apporteurs s'engagent à obtenir la purge du droit de préemption de la Mairie de d'ARVEYRES sur l'apport des parts sociales.

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

Aux termes d'une convention en date du 3 janvier 2013, modifiée par avenant en date du 31 décembre 2016, la société SCI DU NOUGUEY a consenti la sous-location des locaux sis 20 Route de la RTD – Port du Nouguey – 33500 ARVEYRES au profit de la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605 000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Dubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE sous le numéro 328 307 335, aux charges et conditions suivantes :

- **Durée** : 9 années entières et consécutives ayant pris effet à compter du 3 janvier 2013 pour prendre fin le 2 janvier 2022,
- **Destination des locaux** : toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à l'achat, la vente au comptant ou à crédit, la représentation, la location, le garage, la réparation et l'entretien de tous véhicules automobiles,
- **Montant actuel du loyer** : 8 475,56 € HT mensuel soit 101 706,72 € HT annuel,
- **Dépôt de garantie** : 16 244,34 € correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes,
- **Indexation annuelle** : Indice de base ILC 3^{ème} trimestre 2016 soit 108,56.

3. LE BAS ROC

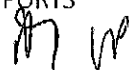
Société civile au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est social sis ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 752 939 751, désignée au présent acte « **LE BAS ROC** ».

REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL :

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

La société BEL-AIR	45 parts sociales
La société GODARD	45 parts sociales
La société GROUPE PAROT	10 parts sociales

TOTAL	100 parts sociales



ACTIVITE

Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe.

Chiffre d'affaires au 30/06/2020 : 25 374 euros

Total du bilan au 30/06/2020 : 271 301 euros

Commissaire(s) aux Comptes titulaire(s) : Néant.

Commissaire(s) aux Comptes suppléant(s) : Néant.

PREEMPTION DE LA MAIRIE DE SARLAT

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, le projet d'apport portant sur la majorité des parts sociales de la société LE BAS ROC, les Apporteurs s'engagent à obtenir la purge du droit de préemption de la Mairie de SARLAT sur l'apport des parts sociales.

BAIL COMMERCIAL

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 27 septembre 2012, modifié par avenant en date du 31 décembre 2016, la société LE BAS ROC a consenti un bail commercial portant sur l'immeuble à usage de concession automobile véhicules particuliers sis Avenue de la Dordogne – 24200 SARLAT dont elle est propriétaire au profit de la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605 000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Dubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE sous le numéro 328 307 335, aux charges et conditions suivantes :

- **Durée :** 9 années entières et consécutives ayant pris effet à compter du 1^{er} octobre 2012 pour prendre fin le 30 septembre 2021,
- **Destination des locaux :** toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à l'achat, la vente au comptant ou à crédit, la représentation, la location, le garage, la réparation et l'entretien de tous véhicules automobiles,
- **Montant actuel du loyer :** 4 229,07 € HT mensuel soit 50 748,84 € HT annuel,
- **Dépôt de garantie :** 8 060,90 € correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes,
- **Indexation annuelle :** Indice de base ILC 3^{ème} trimestre 2016 soit 108,56.

Handwritten signature and initials.

4. LE MULATET

Société civile au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est sis ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 752 391 490, désignée au présent acte « **LE MULATET** ».

REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL :

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

La société BEL-AIR	45 parts sociales
La société GODARD	45 parts sociales
La société GROUPE PAROT	10 parts sociales

TOTAL	100 parts sociales

ACTIVITE

Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe.

Chiffre d'affaires au 30/06/2020 : 35 091 euros

Total du bilan au 30/06/2020 : 309 794 euros

Commissaire(s) aux Comptes titulaire(s) : Néant.

Commissaire(s) aux Comptes suppléant(s) : Néant.

PREEMPTION DE LA MAIRIE DE TULLE

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, le projet d'apport portant sur la majorité des parts sociales de la société LE MULATET, les Apporteurs s'engagent à obtenir la purge du droit de préemption de la Mairie de TULLE sur l'apport des parts sociales.

BAIL COMMERCIAL

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 27 septembre 2012, modifié par avenant en date du 31 décembre 2016, la société LE MULATET a consenti un bail commercial portant sur l'immeuble à usage de concession automobile véhicules particuliers sis Lieudit Le Mulatet – 19000 TULLE dont elle est propriétaire à la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605 000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Dubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE sous le numéro 328 307 335, aux charges et conditions suivantes :

- ↳ **Durée :** 9 années entières et consécutives ayant pris effet à compter du 1^{er} octobre 2012 pour prendre fin le 30 septembre 2021,
- ↳ **Destination des locaux :** toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à l'achat, la vente au comptant ou à crédit, la représentation, la location, le garage, la réparation et l'entretien de tous véhicules automobiles,

- ↳ **Montant actuel du loyer** : 5 848,42 € HT mensuel soit 70 181,04 € HT annuel,
- ↳ **Dépôt de garantie** : 11 147,50 €, correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes,
- ↳ **Indexation annuelle** : Indice de base ILC 3^{ème} trimestre 2016 soit 108,56.

5. LA RIVIERE

Société civile au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social sis ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 503 847 980, désignée au présent acte « **LA RIVIERE** ».

REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL :

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

La société BEL-AIR	45 parts sociales
La société GODARD	45 parts sociales
La société GROUPE PAROT	10 parts sociales

TOTAL	100 parts sociales

ACTIVITE

Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe.

Chiffre d'affaires au 30/06/2020 : 92 872 euros

Total du bilan au 30/06/2020 : 134 794 euros

Commissaire(s) aux Comptes titulaire(s) : Néant.

Commissaire(s) aux Comptes suppléant(s) : Néant.

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Aux termes d'un acte authentique en date du 2 juillet 2009, reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS (75 – 17^{ème}), les sociétés BPCE LEASE IMMO, société anonyme ayant pour siège social 50 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 333 384 311 et la société BPIFRANCE FINANCEMENT, société anonyme ayant pour siège social 27-31 Avenue du Général Leclerc – 94700 MAISONS-ALFORT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 320 252 489, ont consenti à la société LA RIVIERE un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble à usage de concession automobile véhicules particuliers situé 20 Avenue de l'Automobile – 24750 TRELISSAC, et ce pour une durée de 12 années entières et consécutives à compter de la mise en service de l'immeuble.

97 *W*

AGREMENT DES CREDITS-BAILLEURS

Conformément aux dispositions du crédit-bail susmentionné, les sociétés BPCE LEASE IMMO et BPIFRANCE FINANCEMENT ont agréé expressément l'opération d'apports de titres de la société LA RIVIERE.

PREEMPTION DE LA MAIRIE DE TRELISSAC

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, le projet d'apport portant sur la majorité des parts sociales de la société LA RIVIERE, les Apporteurs s'engagent à obtenir la purge du droit de préemption de la Mairie de TRELISSAC sur l'apport des parts sociales.

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

Aux termes d'une convention en date du 2 juillet 2009, modifiée par avenant en date du 31 décembre 2016, la société LA RIVIERE a consenti la sous-location des locaux sis 20 Avenue de l'Automobile – 24750 TRELISSAC au profit de la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605 000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Dubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE sous le numéro 328 307 335, aux charges et conditions suivantes :

- ↳ **Durée** : 9 années entières et consécutives ayant pris effet à compter du 1^{er} février 2010 pour prendre fin le 31 janvier 2022,
- ↳ **Destination des locaux** : toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant aux activités de concession et réparation de tous véhicules de tourisme, utilitaires et poids lourds,
- ↳ **Montant actuel du loyer** : 15 478,59 € HT mensuel soit 185 743,08 € HT annuel,
- ↳ **Dépôt de garantie** : 29 609,66 €, correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes,
- ↳ **Indexation annuelle** : Indice de base ILC 3^{ème} trimestre 2016 soit 108,56.

6. SCI 31

Société civile au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est sis ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 791 774 482, désignée au présent acte « **SCI 31** ».

REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL :

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

La société BEL-AIR	45 parts sociales
La société GODARD	45 parts sociales
La société GROUPE PAROT	10 parts sociales

TOTAL	100 parts sociales

ACTIVITE

Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe.

Chiffre d'affaires au 30/06/2020 : 101 105 euros

Total du bilan au 30/06/2020 : 1 066 299 euros

Commissaire(s) aux Comptes titulaire(s) : Néant.

Commissaire(s) aux Comptes suppléant(s) : Néant.

PREEMPTION DE LA MAIRIE DE PORTET SUR GARONNE

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, le projet d'apport portant sur la majorité des parts sociales de la société SCI 31, les Apporteurs s'engagent à obtenir la purge du droit de préemption de la Mairie de PORTET SUR GARONNE sur l'apport des parts sociales.

BAUX COMMERCIAUX

BAIL COMMERCIAL CONSENTI AU PROFIT DE LA SOCIETE PAROT VI.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 18 novembre 2013, la société SCI 31 a consenti un bail commercial portant sur une partie des locaux dont elle est propriétaire situés 13 Avenue du Bois Vert – 31120 PORTET SUR GARONNE, au profit de la société PAROT VI, société par actions simplifiée au capital de 3 285 000 euros, ayant pour siège social ZAC de Fieuzal – Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 309 467 884, et ce aux charges et conditions suivantes :

- ↳ **Désignation :** un bâtiment à usage de dépôt et bureau avec terrain attenant d'une superficie de 8 279 m²,
- ↳ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 2 janvier 2014 pour se terminer le 1^{er} janvier 2023,
- ↳ **Destination des locaux :** toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant aux activités de garage, vente, location de véhicules, entretien, réparation de tous matériels industriels, agricoles et de loisirs, le levage, le dépannage, la manutention, les travaux de carrosserie et peinture, l'électricité et le diesel, la vente de pièces détachées, organes et accessoires,
- ↳ **Montant actuel du loyer :** 14 184,41 € HT mensuel soit 170 212,92 € HT annuel,
- ↳ **Dépôt de garantie :** 27 286,60 € correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes,
- ↳ **Indexation annuelle :** Indice de base ICC 2^{ème} 2013 soit 1 637.

h w

BAIL COMMERCIAL CONSENTI AU PROFIT DE LA SOCIETE ALBERT FRERES

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 mai 2013, la société SCI 31 a consenti un bail commercial portant sur une partie des locaux dont elle est propriétaire situés 13 Avenue du Bois Vert – 31120 PORTET SUR GARONNE, au profit de la société ALBERT FRERES, société par actions simplifiée au capital de 40 000 euros, ayant pour siège social ZI Rue de la Mécanique – 81200 MAZAMET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CASTRES sous le numéro 715 620 738, et ce aux charges et conditions suivantes :

- ↳ **Désignation** : des bureaux d'une superficie de 150 m² environ et un entrepôt attenant d'une surface de 376 m² environ, l'usage exclusif des parkings, et l'usage des aires de circulation d'une surface d'environ 2 300 m²,
- ↳ **Durée** : 9 années entières en consécutives à compter du 1^{er} juin 2013 pour se terminer le 31 mai 2022,
- ↳ **Destination des locaux** : activité de stockage et logistique avec possibilité d'adjonction d'activité connexes et complémentaires,
- ↳ **Montant actuel du loyer** : 2 666,47 € HT mensuel soit 31 997,64 € HT annuel,
- ↳ **Dépôt de garantie** : 7 500,00 € correspondant à 3 termes de loyer hors charges et hors taxes,
- ↳ **Révision triennale du loyer** : Indice de base ICC 4^{ème} trimestre 2012 : 1 642,50.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

1.1 - DESCRIPTION ET EVALUATION GLOBALE DES APPORTS

Les sociétés BEL-AIR et GODARD font apport à la société GROUPE PAROT de :

1. 89 parts sociales de la **société SCI NOVITAL**, représentant 89 % de son capital,
pour un montant de 1 167 152 €,
2. 89 parts sociales de la **société SCI DU NOUGUEY**, représentant 89 % de son capital,
pour un montant de 376 522 €,
3. 89 parts sociales de la **société LE BAS ROC**, représentant 89 % de son capital,
pour un montant de 347 117 €,
4. 89 parts sociales de la **société LE MULATET**, représentant 89 % de son capital,
pour un montant de 441 652 €,
5. 89 parts sociales de la **société LA RIVIERE**, représentant 89 % de son capital,
pour un montant de 1 372 036 €,
6. 89 parts sociales de la **société SCI 31**, représentant 89 % de son capital,
pour un montant de 871 812 €,

Handwritten signature/initials

Lesdites parts sociales apportées par les sociétés BEL-AIR et GODARD sont évaluées globalement à la somme de **4 576 291 €**, dont le détail figure ci-dessous :

SOCIETE CIVILE DONT LES TITRES SONT APPORTES	NOMBRE DE PARTS SOCIALES APPORTEES	% DU CAPITAL APPORTE	MONTANT GLOBAL DE L'APPORT	MONTANT DE L'APPORT PAR PART SOCIALE
SCI NOVITAL	89 parts sociales	89 %	1 167 152 €	13 114 €
SCI DU NOUGUEY	89 parts sociales	89 %	376 522 €	4 231 €
LE BAS ROC	89 parts sociales	89 %	347 117 €	3 900 €
LE MULATET	89 parts sociales	89 %	441 652 €	4 962 €
LA RIVIERE	89 parts sociales	89 %	1 372 036 €	15 416 €
SCI 31	89 parts sociales	89 %	871 812 €	9 796 €
TOTAL	534 parts sociales		4 576 291 €	

SOCIETE CIVILE DONT LES TITRES SONT APPORTES	Apports de la société BEL AIR		Apports de la société GODARD	
	Nombre de parts sociales apportées	Montant de l'apport	Nombre de parts sociales apportées	Montant de l'apport
SCI NOVITAL	45 parts sociales	590 133 €	44 parts sociales	577 019 €
SCI DU NOUGUEY	44 parts sociales	186 146 €	45 parts sociales	190 376 €
LE BAS ROC	45 parts sociales	175 509 €	44 parts sociales	171 608 €
LE MULATET	44 parts sociales	218 345 €	45 parts sociales	223 307 €
LA RIVIERE	44 parts sociales	678 310 €	45 parts sociales	693 726 €
SCI 31	45 parts sociales	440 804 €	44 parts sociales	431 008 €
TOTAL	267 parts sociales	2 289 247 €	267 parts sociales	2 287 044 €

Les méthodes d'évaluation des parts sociales apportées sont exposées en annexe aux présentes **(Annexe 1)**.

Les droits sociaux apportés seront transcrits pour leur valeur réelle dans les écritures comptables de la société GROUPE PAROT, bénéficiaire des apports.

gn w

1.2 – DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS DE LA SOCIETE BEL-AIR

La société BEL-AIR fait apport à la société GROUPE PAROT, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Alexandre PAROT, ès-qualités, de :

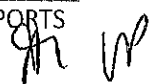
1. 45 parts sociales de la **société SCI NOVITAL**, représentant 45 % de son capital,
Pour un montant de 590 133 €,
2. 44 parts sociales de la **société SCI DU NOUGUEY**, représentant 44 % de son capital,
Pour un montant de 186 146 €,
3. 45 parts sociales de la **société LE BAS ROC**, représentant 45 % de son capital,
Pour un montant de 175 509 €,
4. 44 parts sociales de la **société LE MULATET**, représentant 44 % de son capital,
Pour un montant de 218 345 €,
5. 44 parts sociales de la **société LA RIVIERE** représentant 44 % de son capital,
Pour un montant de 678 310 €,
6. 45 parts sociales de la **société SCI 31**, représentant 45 % de son capital,
Pour un montant de 440 804 €,

La pleine propriété des parts sociales apportées par la société BEL-AIR a été valorisée à un montant global total de **2 289 247 €**.

1.3 – DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS DE LA SOCIETE GODARD

La société GODARD fait apport à la société GROUPE PAROT, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Alexandre PAROT, ès-qualités, de :

1. 44 parts sociales de la **société SCI NOVITAL**, représentant 44 % de son capital,
Pour un montant de 577 019 €,
2. 45 parts sociales de la **société SCI DU NOUGUEY**, représentant 45 % de son capital,
Pour un montant de 190 376 €,
3. 44 parts sociales de la **société LE BAS ROC**, représentant 44 % de son capital,
Pour un montant de 171 608 €,
4. 45 parts sociales de la **société LE MULATET**, représentant 45 % de son capital,
Pour un montant de 223 307 €,
5. 45 parts sociales de la **société LA RIVIERE** représentant 45 % de son capital,
Pour un montant de 693 726 €,



6. 44 parts sociales de la **société SCI 31**, représentant 44 % de son capital,

Pour un montant de 431 008 €,

La pleine propriété des parts sociales apportées par la société GODARD a été valorisée à un montant global total de **2 287 044 €**.

ARTICLE 2 – REMUNERATION DES APPORTS

2.1 - REMUNERATION GLOBALE DES APPORTS

L'ensemble des apports ci-dessus décrits évalué à la somme globale de **QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT ONZE EUROS (4 576 291 €)** est consenti et accepté moyennant l'attribution aux apporteurs d'un total de **1 793 307 actions nouvelles de la société GROUPE PAROT** d'une valeur nominale de 1,60 euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société GROUPE PAROT à titre d'augmentation de son capital social pour un montant total de **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE NEUF MILLE DEUX CENTRE QUATRE-VINGT ONZE EUROS ET VINGT CENTIMES (2 869 291,20 €)** à raison :

- ↳ De **1 793 307 actions nouvelles** pour **les 534 parts sociales apportées** des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MULATET, LA RIVIERE et SCI 31.

Ces actions nouvelles seront réparties comme suit entre les Apporteurs :

- ↳ **Pour la société BEL-AIR : 897 085 actions** de la société GROUPE PAROT,
- ↳ **Pour la société GODARD : 896 222 actions** de la société GROUPE PAROT.

Les 1 793 307 actions nouvelles seront émises au prix unitaire de UN EURO ET SOIXANTE CENTIMES (1,60 €), assorties d'une prime d'apport de QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES (0,95 €) par action.

La prime d'apport représente la différence entre la valeur des titres apportés et la valeur nominale des titres émis en contrepartie :

Valeur globale des apports : **4 576 291,00 €**

A soustraire de cette valeur

Le montant de l'augmentation effective de capital **2 869 291,20 €**

Répartie comme suit entre les Apporteurs :

- Pour la société BEL-AIR : **1 435 336,00 €**
- Pour la société GODARD : **1 433 955,20 €**

TOTAL **1 706 999,80 €**

Comprenant :

- **Prime d'apport globale :** **1 706 983,26 €**

Répartie comme suit entre les Apporteurs :

- Pour la société BEL-AIR : **853 902,36 €**
- Pour la société GODARD : **853 080,90 €**

- **Soulte globale en espèces** **16,54 €**
(Compensation des quotes-parts d'actions formant rompus)
- Répartie comme suit entre les Apporteurs :*
- Pour la société BEL-AIR : **8,64 €**
- Pour la société GODARD : **7,90 €**

La prime d'apport globale d'UN MILLION SEPT CENT SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT TROIS EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (1 706 983,26 €) sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

En outre, afin de compenser les disparités d'échanges liées à la présence de rompus, la société GROUPE PAROT procédera également au paiement d'une soulte en espèces d'un montant global de SEIZE EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (16,54 €) qui sera réglée aux Apporteurs comme suit :

- Pour la société BEL-AIR : 8,64 €,
- Pour la société GODARD : 7,90 €.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

2.2 - REMUNERATION DES APPORTS FAITS PAR LA SOCIETE BEL-AIR

Les apports faits par la société BEL-AIR stipulés à l'article 1.2 ci-dessus d'une valeur globale de **DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE SEPT EUROS (2 289 247,00 €)** sont rémunérés par l'attribution en toute propriété de :

- ↳ **231 255 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de **TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE HUIT EUROS (370 008,00 €)** en rémunération des **45 parts sociales** de la société **SCI NOVITAL** apportées d'une valeur de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX MILLE CENT TRENTE TROIS EUROS (590 133,00 €),
 assorties d'une **prime d'apport d'un montant de DEUX CENT VINGT MILLE CENT VINGT TROIS EUROS ET DIX SEPT CENTIMES (220 123,17 €)**,
 et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **UN EURO ET QUATRE-VINGT TROIS CENTIMES (1,83 €)** ;
- ↳ **72 945 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de **CENT SEIZE MILLE SEPT CENT DOUZE EUROS (116 712,00 €)** en rémunération des **44 parts sociales** de la société **SCI DU NOUGUEY** apportées d'une valeur de CENT QUATRE VINGT SIX MILLE CENT QUARANTE SIX EUROS (186 146,00 €),
 assorties d'une **prime d'apport d'un montant de SOIXANTE NEUF MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (69 433,67 €)**,
 et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **TRENTE TROIS CENTIMES (0,33 €)** ;

Handwritten signatures

- ↳ **68 776 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de **CENT DIX MILLE QUARANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (110 041,60 €)** en rémunération des **45 parts sociales** de la société **LE BAS ROC** apportées d'une valeur de CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE CINQ CENT NEUF EUROS (175 509,00 €),
assorties d'une **prime d'apport d'un montant de SOIXANTE CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET TRENTÉ SIX CENTIMES (65 465,36 €)**,
et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **DEUX EUROS ET QUATRE CENTIMES (2,04 €)** ;
- ↳ **85 562 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de **CENT TRENTÉ SIX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES (136 899,20 €)** en rémunération des **44 parts sociales** de la société **LE MULATET** apportées d'une valeur de DEUX CENT DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE CINQ EUROS (218 345,00 €),
assorties d'une **prime d'apport d'un montant de QUATRE VINGT-UN MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS ET TRENTÉ TROIS CENTIMES (81 443,33 €)**,
et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **DEUX EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (2,47 €)** ;
- ↳ **265 809 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de **QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (425 294,40 €)** en rémunération des **44 parts sociales** de la société **LA RIVIERE** apportées d'une valeur de SIX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE TROIS CENT DIX EUROS (678 310,00 €),
assorties d'une **prime d'apport d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT CINQ CENTIMES (253 013,85 €)**,
et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **UN EURO ET SOIXANTE QUINZE CENTIMES (1,75 €)** ;
- ↳ **172 738 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de **DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (276 380,80 €)** en rémunération des **45 parts sociales** de la société **SCI 31** apportées d'une valeur de QUATRE CENT QUARANTE MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (440 804,00 €),
assorties d'une **prime d'apport d'un montant de CENT SOIXANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (164 422,98 €)**,
et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **VINGT DEUX CENTIMES (0,22 €)** ;

Soit une augmentation de capital social de la société GROUPE PAROT d'un montant global de **UN MILLION QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE TROIS CENT TRENTE SIX EUROS (1 435 336,00 €)** représentée par l'émission de **897 085 actions nouvelles** d'une valeur nominale de 1,60 € chacune, assortie :

- **d'une prime d'apport globale** d'un montant de **HUIT CENT CINQUANTE TROIS MILLE NEUF CENT DEUX EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES (853 902,36 €)**, égale à la valeur totale des parts sociales apportées par la **société BEL-AIR**,
- **d'une soulte globale en espèces** d'un montant de **HUIT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (8,64 €)** qui lui sera versée en espèces par la Bénéficiaire des apports, la société GROUPE PAROT.

2.3 - REMUNERATION DES APPORTS FAITS PAR LA SOCIETE GODARD

Les apports faits par la société GODARD stipulés à l'article 1.2 ci-dessus d'une valeur globale de **DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE QUARANTE QUATRE EUROS (2 287 044,00 €)** sont rémunérés par l'attribution en toute propriété de :

- ↳ **226 116 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de capital d'un montant de **TROIS CENT VINGT ET UN MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (361 785,60 €)** en rémunération des **44 parts sociales** de la société **SCI NOVITAL** apportées d'une valeur de **CINQ CENT SOIXANTE DIX-SEPT MILLE DIX NEUF EUROS (577 019,00 €)**,

assorties d'une **prime d'apport** d'un montant de **DEUX CENT QUINZE MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (215 231,54 €)**,

et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **UN EURO ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (1,86 €)** ;

- ↳ **74 602 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de capital d'un montant de **CENT DIX NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (119 363,20 €)** en rémunération des **45 parts sociales** de la société **SCI DU NOUGUEY** apportées d'une valeur de **CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (190 376,00 €)**,

assorties d'une **prime d'apport** d'un montant de **SOIXANTE ET ONZE MILLE DIX EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (71 010,91 €)**,

et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **UN EURO ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES (1,89 €)** ;

- ↳ **67 248 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de capital d'un montant de **CENT SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (107 596,80 €)** en rémunération des **44 parts sociales** de la société **LE BAS ROC** apportées d'une valeur de **CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENT HUIT EUROS (171 608,00 €)**,

assorties d'une **prime d'apport** d'un montant de **SOIXANTE QUATRE MILLE DIX EUROS ET QUATRE-VINGT ONZE CENTIMES (64 010,91 €)**,

et d'une **soulte en espèces** d'un montant de **VINGT NEUF CENTIMES (0,29 €)** ;

97 VP

↳ **87 507 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de capital d'un montant de **CENT QUARANTE MILLE ONZE EUROS ET VINGT CENTIMES (140 011,20 €)** en rémunération des **45 parts sociales** de la société LE MULATET apportées d'une valeur de DEUX CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SEPT EUROS (223 307,00 €),

assorties d'une **prime d'apport d'un montant de QUATRE VINGT TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (83 294,71 €)**,

et d'une **soulte en espèces d'un montant de UN EURO ET NEUF CENTIMES (1,09 €)** ;

↳ **271 850 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de capital d'un montant de **QUATRE CENT TRENTE QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (434 960,00 €)** en rémunération des **45 parts sociales** de la société LA RIVIERE apportées d'une valeur de SIX CENT QUATRE-VINGT TREIZE MILLE SEPT CENT VINGT SIX EUROS (693 726,00 €),

assorties d'une **prime d'apport d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET SIX CENTIMES (258 764,06 €)**,

et d'une **soulte en espèces d'un montant de UN EURO ET QUATRE VINGT QUATORZE CENTIMES (1,94 €)** ;

↳ **168 899 actions nouvelles** de la société GROUPE PAROT de 1,60 € de valeur nominale chacune émises à titre d'augmentation de capital d'un montant de **DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE DEUX CENT TRENTE HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (270 238,40 €)** en rémunération des **44 parts sociales** de la société SCI 31 apportées d'une valeur de QUATRE CENT TRENTE ET UN MILLE HUIT EUROS (431 008,00 €),

assorties d'une **prime d'apport d'un montant de CENT SOIXANTE MILLE SEPT CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (160 768,77 €)**,

et d'une **soulte en espèces d'un montant de QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (0,83 €)** ;

Soit une augmentation de capital social de la société GROUPE PAROT d'un montant global de **UN MILLION QUATRE CENT TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET VINGT CENTIMES (1 433 955,20 €)** représentée par l'émission de **896 222 actions nouvelles** d'une valeur nominale de 1,60 € chacune, assortie :

- d'une **prime d'apport globale d'un montant de HUIT CENT CINQUANTE TROIS MILLE QUATRE-VINGTS EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (853 080,90 €)**, égale à la valeur totale des parts sociales apportées par la société GODARD,
- d'une **soulte globale en espèces d'un montant de SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (7,90 €)** qui lui sera versée en espèces par la Bénéficiaire des apports, la société GROUPE PAROT.

Handwritten signatures and initials.

2.4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DES APPORTS, PRIMES D'APPORT ET SOULTES

BEL-AIR	Capital	Prime	Total	Soulte	TOTAL APPORT
<i>SCI Novital</i>	370 008,00 €	220 123,17 €	590 131,17 €	1,83 €	590 133 €
<i>SCI Du Nouguey</i>	116 712,00 €	69 433,67 €	186 145,67 €	0,33 €	186 146 €
<i>Le Bas Roc</i>	110 041,60 €	65 465,36 €	175 506,96 €	2,04 €	175 509 €
<i>Le Mulatet</i>	136 899,20 €	81 443,33 €	218 342,53 €	2,47 €	218 345 €
<i>La Rivière</i>	425 294,40 €	253 013,85 €	678 308,25 €	1,75 €	678 310 €
<i>SCI 31</i>	276 380,80 €	164 422,98 €	440 803,78 €	0,22 €	440 804 €
Total	1 435 336,00 €	853 902,36 €	2 289 238,36 €	8,64 €	2 289 247 €
GODARD	Capital	Prime	Total	Soulte	TOTAL APPORT
<i>SCI Novital</i>	361 785,60 €	215 231,54 €	577 017,14 €	1,86 €	577 019 €
<i>SCI Du Nouguey</i>	119 363,20 €	71 010,91 €	190 374,11 €	1,89 €	190 376 €
<i>Le Bas Roc</i>	107 596,80 €	64 010,91 €	171 607,71 €	0,29 €	171 608 €
<i>Le Mulatet</i>	140 011,20 €	83 294,71 €	223 305,91 €	1,09 €	223 307 €
<i>La Rivière</i>	434 960,00 €	258 764,06 €	693 724,06 €	1,94 €	693 726 €
<i>SCI 31</i>	270 238,40 €	160 768,77 €	431 007,17 €	0,83 €	431 008 €
Total	1 433 955,20 €	853 080,90 €	2 287 036,10 €	7,90 €	2 287 044 €
Total	2 869 291,20 €	1 706 983,26 €	4 576 274,46 €	16,54 €	4 576 291 €

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES TITRES APPORTES

3.1 – ORIGINE DES TITRES APPORTES PAR LA SOCIETE BEL-AIR

La société BEL-AIR est propriétaire de la pleine propriété des parts sociales des SCI susvisées à l'article 1.1 des présentes, faisant l'objet du présent apport, pour les avoir acquises suivant contrat d'apport de droits sociaux en date du 2 février 2016, et décision d'augmentation de capital social prise par Assemblée Générale Extraordinaire date du 2 février 2016.

3.2 – ORIGINE DES TITRES APPORTES PAR LA SOCIETE GODARD

La société GODARD est propriétaire de la pleine propriété des parts sociales des SCI susvisées à l'article 1.1 des présentes, faisant l'objet du présent apport, pour les avoir acquises suivant contrat d'apport de droits sociaux en date du 2 février 2016, et décision d'augmentation de capital social prise par Assemblée Générale Extraordinaire date du 2 février 2016.

ARTICLE 4 – PROPRIETE - JOUISSANCE

La société GROUPE PAROT sera propriétaire des droits sociaux apportés à compter du jour de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui approuvera le présent apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital.

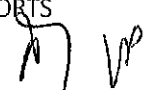
Elle en aura la jouissance à compter rétroactivement du **1^{er} janvier 2020**.

Handwritten signatures

ARTICLE 5 – DÉCLARATIONS DES APORTEURS

Chacun des Apporteurs déclare, pour ce qui le concerne, que :

- Il détient des droits de propriété réguliers sur les parts sociales des SCI apportées, celles-ci ne faisant l'objet d'aucun litige ; il est en conformité avec toutes les réglementations fiscales ou autres et formellement habilité à apporter lesdits droits sociaux.
- Il est propriétaire des parts sociales des SCI apportées et a la pleine capacité pour en disposer,
- Les parts sociales des SCI apportées sont intégralement libérées, et librement cessibles sous réserve de l'obtention de la mainlevée des nantissements sur les parts sociales des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE mentionnées ci-dessous,
- Les parts sociales des sociétés SCI 31, LE BAS ROC et LE MULATET apportées ne sont grevées d'aucune inscription (sauf les nantissements sur les parts sociales des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE mentionnées ci-dessous) et n'ont fait l'objet d'aucun transfert de garantie,
- Les parts sociales de la société SCI NOVITAL apportées sont grevées à ce jour d'un nantissement au profit des Crédits-Bailleurs, les sociétés BPCE LEASE IMMO, société anonyme ayant pour siège social 50 avenue Pierre Mendes France – 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 333 384 311 et la société BPIFRANCE FINANCEMENT, société anonyme ayant pour siège social 27-31 Avenue du Général Leclerc – 94700 MAISONS-ALFORT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 320 252 489, conformément aux dispositions du contrat de crédit-Bail immobilier en date du 30 novembre 2015,
- Les parts sociales de la société SCI DU NOUGUEY apportées sont grevées à ce jour d'un nantissement au profit du Crédit-Bailleur, la société BPCE BAIL, société anonyme ayant pour siège social 50 avenue Pierre Mendes France – 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 309 112 605, conformément aux dispositions du contrat de crédit-Bail immobilier en date du 3 janvier 2013,
- Les parts sociales de la société LA RIVIERE apportées sont grevées à ce jour d'un nantissement au profit des Crédits-Bailleurs, les sociétés BPCE LEASE IMMO, société anonyme ayant pour siège social 50 avenue Pierre Mendes France – 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 333 384 311 et la société BPIFRANCE FINANCEMENT, société anonyme ayant pour siège social 27-31 Avenue du Général Leclerc – 94700 MAISONS-ALFORT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 320 252 489, conformément aux dispositions du contrat de crédit-Bail immobilier en date du 2 juillet 2009,



- Les sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MULATET, LA RIVIERE et SCI 31, dont les parts sociales sont apportées ne sont pas en état de cessation de paiements, de redressement ou liquidation judiciaires, et ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable.

D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera expressément subrogée dans tous les droits et obligations de l'Apporteur attachés aux titres apportés.

Dès la réalisation définitive des apports, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, au lieu et place des Apporteurs, à effectuer toute opération relative à la propriété des titres des SCI apportés, ou en résultant sauf à requérir, en cas de besoin, l'assistance des Apporteurs.

ARTICLE 6 – DECLARATIONS DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE

La Société Bénéficiaire déclare avoir pris connaissance de la composition de l'actif et du passif ainsi que des engagements hors bilan de chacune des sociétés dont les titres lui sont apportés.

Elle déclare en particulier avoir pris connaissance des contrats de crédit-bail immobilier conclus par les sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE, et s'engage à en respecter l'ensemble des dispositions.

Elle déclare enfin que les Crédits-Bailleurs des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE ont d'ores et déjà consenti, pour la bonne réalisation de l'opération d'apports de parts sociales, objet du présent contrat, à procéder à la signature d'un avenant de substitution des nantissements sur les titres des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE, consentis par les sociétés BEL-AIR et GODARD au profit des Crédits-Bailleurs, par des nantissements sur les titres des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE, consentis par la société GROUPE PAROT au profit des Crédits-Bailleurs.

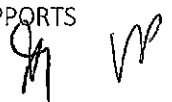
La signature de ces avenants de substitution interviendra concomitamment à la date de réalisation des apports de titres, soit au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la société GROUPE PAROT, constatant l'augmentation de capital social.

Chaque avenant devra être conclu par acte authentique dont les frais de Notaire seront supportés par la société GROUPE PAROT, Société Bénéficiaire des apports de titres. A ce titre, il est prévu qu'un Notaire chargé de la rédaction desdits avenants soit présent lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire constatant l'augmentation de capital social.

ARTICLE 7 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les apports qui précèdent ne deviendront définitifs qu'après réalisation des conditions suivantes :

1. Etablissement d'un rapport d'un Expert Indépendant relatif à la valorisation des titres de la société GROUPE PAROT,
2. - Etablissement d'un rapport d'un Commissaire aux Apports contenant :



- La vérification et l'appréciation des apports en nature consentis à la société Bénéficiaire, la société GROUPE PAROT,
 - L'appréciation des avantages particuliers éventuellement accordés,
 - L'appréciation et l'évaluation de la valeur du rapport d'échange proposé.
3. Approbation de l'évaluation des apports et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société GROUPE PAROT,
4. Signature des avenants de substitution de nantissemments sur les titres des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE, consentis par les sociétés BEL-AIR et GODARD au profit des Crédits-Bailleurs, par des nantissemments sur les titres des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY et LA RIVIERE, consentis par la société GROUPE PAROT au profit des Crédits-Bailleurs, et ce concomitamment à la date de réalisation des apports de titres, soit au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la société GROUPE PAROT, constatant l'augmentation de capital social.

Etant rappelé que les apports consentis à la société GROUPE PAROT par les Apporteurs sont indivisibles de sorte qu'il ne pourra être procédé à l'apport des titres de l'une ou l'autre des SCI sans que les apports des titres des autres SCI ne soient concomitamment réalisés.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard **le 31 décembre 2020** ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 8 - AGREMENTS DE LA SOCIETE GROUPE PAROT

8.1 – Agrément au sein de la société SCI NOVITAL

Aux termes d'une délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 novembre 2020, et ce conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts, la collectivité des associés de la société SCI NOVITAL, après avoir pris connaissance du présent projet d'apport, a agréé expressément l'apport de titres susmentionné et a décidé la modification des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'opération et a autorisé le nantissement par la société GROUPE PAROT des parts sociales de la SCI NOVITAL qui lui auront été apportées au profit de BPCE LEASE IMMO et de BPIFRANCE FINANCEMENT, Crédits-Bailleurs.

8.2 – Dispense d'agrément au sein de la société SCI DU NOUGUEY

Conformément aux dispositions du Titre III, article 2ème des statuts, l'apport de parts sociales de la société SCI DU NOUGUEY a lieu entre associés et ne nécessite donc pas l'agrément des associés.

Aux termes d'une délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 novembre 2020, la collectivité des associés de la société SCI DU NOUGUEY, après avoir pris connaissance du présent projet d'apport, a décidé la modification des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'opération et a autorisé le nantissement par la société GROUPE PAROT des parts sociales de la SCI DU NOUGUEY qui lui auront été apportées au profit de BPCE BAIL, Crédit-Bailleur.

8.3 – Dispense d’agrément au sein de la société LE BAS ROC

Conformément aux dispositions du Titre III, article 2ème des statuts, l’apport de parts sociales de la société LE BAS ROC a lieu entre associés et ne nécessite donc pas l’agrément des associés.

Aux termes d’une délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 novembre 2020, la collectivité des associés de la société LE BAS ROC, après avoir pris connaissance du présent projet d’apport, a décidé la modification des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l’opération.

8.4 – Dispense d’agrément au sein de la société LE MULATET

Conformément aux dispositions du Titre III, article 2ème des statuts, l’apport de parts sociales de la société LE MULATET a lieu entre associés et ne nécessite donc pas l’agrément des associés.

Aux termes d’une délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 novembre 2020, la collectivité des associés de la société LE MULATET, après avoir pris connaissance du présent projet d’apport, a décidé la modification des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l’opération.

8.5 – Dispense d’agrément au sein de la société LA RIVIERE

Conformément aux dispositions du Titre III « Parts sociales, Mutation entre vifs » des statuts, l’apport de parts sociales de la société LA RIVIERE a lieu entre associés et ne nécessite donc pas l’agrément des associés.

Aux termes d’une délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 novembre 2020, la collectivité des associés de la société LA RIVIERE, après avoir pris connaissance du présent projet d’apport, a décidé la modification des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l’opération et a autorisé le nantissement par la société GROUPE PAROT des parts sociales de LA RIVIERE qui lui auront été apportées au profit de BPCE LEASE IMMO et de BPIFRANCE FINANCEMENT, Crédits-Bailleurs

8.6 – Dispense d’agrément au sein de la société SCI 31

Conformément aux dispositions du Titre III, article 2ème des statuts, l’apport de parts sociales de la société SCI 31 a lieu entre associés et ne nécessite donc pas l’agrément des associés.

Aux termes d’une délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 novembre 2020, la collectivité des associés de la société SCI 31, après avoir pris connaissance du présent projet d’apport, a décidé la modification des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l’opération.

Handwritten signatures and initials.

ARTICLE 9 – DÉCLARATIONS FISCALES

Les sociétés BEL-AIR et GODARD, sociétés apporteuses, chacune pour ce qui la concerne d'une part, et la société GROUPE PAROT, société bénéficiaire des apports d'autre part, déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts, les apports des parts sociales des SCI réunissant les conditions prévues pour l'application dudit régime.

En effet, les parts sociales des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, LE MULATET, LE BAS ROC, LA RIVIERE et SCI 31 apportées à la société GROUPE PAROT représentent pour chacune 89 % de leurs droits sociaux, soit plus de 50 % du capital de chacune des sociétés étant précisé qu'après apports, la société GROUPE PAROT détiendra directement 99% du capital social de chacune desdites SCI.

En conséquence des apports concomitants faits par les sociétés BEL-AIR et GODARD à la société GROUPE PAROT, les apports des parts sociales de chacune desdites SCI sont assimilés à une branche complète d'activité et entre dans le champ d'application du régime de faveur stipulé à l'article 210 B, 1 du Code Général des Impôts.

Pour l'application de l'article 210 B du Code général des impôts, les sociétés BEL-AIR et GODARD, sociétés apporteuses, prennent chacune l'engagement de calculer ultérieurement les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession des actions de la société GROUPE PAROT d'après la valeur que les parts sociales apportées avaient, du point de vue fiscal, dans leurs propres écritures.

La société GROUPE PAROT s'engage, conformément aux dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, à calculer les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession ultérieure des parts sociales des SCI reçus en apport, d'après la valeur que ces parts sociales avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Apporteurs.

Les sociétés BEL-AIR, GODARD et GROUPE PAROT s'engagent à établir et à joindre à leur déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition, tel que prévu par l'article 54 septies du Code général des impôts.

La société GROUPE PAROT s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

ARTICLE 10 –EVALUATION DES APPORTS SUR LE PLAN COMPTABLE

Sur le plan comptable, les apports auraient vocation à être réalisés à la valeur comptable conformément aux règles applicables en matière de fusion (710-2 du PCG).

Toutefois, en application de l'article L225-147 du Code du Commerce, les actions de la bénéficiaire émises en rémunération des apports, doivent être intégralement libérées dès leur émission ce qui implique que le montant des apports effectués au profit de la société Bénéficiaire, la société GROUPE PAROT, soient au moins égal à l'augmentation de capital émise par la société Bénéficiaire augmentée éventuellement, de la prime de fusion ou d'apport (art R225-8 du Code du Commerce).

97 17

Dans cette hypothèse, compte tenu de la valeur nette comptable des parts sociales des SCI apportées chez les Apporteurs, et par dérogation à la règle de valorisation des apports à la valeur nette comptable, les apports seront, sur le plan comptable, réalisés à la valeur réelle.

ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT

Le présent contrat d'apport sera enregistré gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code général des impôts.

ARTICLE 12 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la société Bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 13 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- ↳ les Apporteurs à leur domicile ou siège social respectifs, indiqués en tête des présentes,
- ↳ la société Bénéficiaire en son siège social également indiqué en tête des présentes.

Fait à BRUGES,
Le 18 novembre 2020,
En QUATRE (4) nombre d'exemplaires,

Les Apporteurs

La société BEL-AIR
Représentée par Virginie PAROT-
GAUZIGNAC

La société GODARD
Représentée par Alexandre PAROT

La Société Bénéficiaire

La société GROUPE PAROT
Représentée par Alexandre PAROT

Handwritten initials and marks.

ANNEXE 1

Méthodologie de valorisation des titres des SCI

La valorisation des titres des SCI apportés s'appuie sur deux approches :

- Valorisation sur la base d'expertises immobilières et prise en compte de la dette associée,
- Valorisation par la méthode des Cashflows.

Chaque approche a été abordée par deux valorisations.

Valorisation sur la base des expertises immobilières

Les trois SCI qui détiennent en propre les immeubles, ne comportent aucun autre actif immobilisé. La dette présentée au bilan concerne l'acquisition de l'immeuble. Le sous-jacent de la valeur des titres est donc constitué par les capitaux propres des SCI tels qu'ils ressortent de leurs derniers comptes sociaux après revalorisation des immeubles pour leur valeur réelle telle qu'elle ressort des expertises ROUX et correction de la dette (emprunt) nettes au jour de l'apport (valeur retenue au 30 novembre 2020 des échéanciers).

Les trois SCI qui portent des contrats de crédit-bail n'ont aucun autre actif immobilisé au bilan. Nous considérons donc que les capitaux propres des SCI tels qu'ils ressortent de leurs derniers comptes sociaux après revalorisation des immeubles pour leur valeur réelle telle qu'elle ressort des expertises ROUX, et correction de la dette de crédit-bail restant à courir au jour de l'apport constitue le sous-jacent de la valeur des titres.

A la date de l'apport, aucun retard de paiement n'existe. Les éventuels reports liés à la COVID ont tous été régularisés en septembre 2020.

Une première approche de valorisation est donc réalisée sur la base des capitaux propres des SCI revalorisés de la valeur réelle de l'immeuble telle qu'elle ressort des expertises ROUX, nette de la dette attachée au 30 novembre 2020.

Une deuxième approche de valorisation est réalisée dans une vision plus fiscale. Elle déduit de la première valeur, l'imposition de la plus-value existante à la date d'apport (notion d'impôt différé) pour les SCI qui détiennent en propre les immeubles. Le taux retenu de cette fiscalité latente est de 15%, en raison de la faible probabilité de cession (les actifs sont liés à l'exploitation), et de l'horizon lointain d'une telle perspective, sachant que sur un horizon moyen terme le niveau de report déficitaire du Groupe Parot rend la fiscalisation limitée.

Valorisation par la méthode des Cashflows

Les Cashflows ont été déterminés sur la base des prévisions de chacun des sociétés apportées. Ils intègrent une fiscalité à 28%. Il n'a pas été apporté d'impact de revalorisation des loyers sur la période (application d'indices futurs) ni de revalorisation des autres éléments. La valorisation par les Cashflows a été conduite selon deux déclinaisons :

- Avec valeur terminale,
- Avec Cashflows à l'infini.

Avec valeur terminale

La déclinaison avec valeur terminale a été réalisée avec un cashflow sur 5 ans (2021 à 2025) la valeur terminale étant posée en 6^{ème} année. Seule la SCI Novital a été déterminée sur une période de 2021 à 2030, date de fin du contrat de crédit-bail en cours.

La valeur terminale est considérée comme l'extériorisation du prix de vente à la valeur d'expertise 2020 du bien imposée à une fiscalité de 28%. A la détermination de la valeur terminale, l'ensemble des dettes (emprunts ou crédit-bail) sont remboursées. Le flux de la période est donc constitué du prix de vente nette de l'imposition.

Le taux minimum attendu de rentabilité est fixé à 8%, constituant le taux d'actualisation des flux. Ce taux est cohérent avec la réalité des baux commerciaux des activités. En effet ceux-ci sont de 9 mois, complétée d'une période de 3 ans maximum avant d'arriver à la possibilité d'un déplaçonnement sur la demande du bailleur, soit une période de référence de 12 années.

Avec Cashflows à l'infini

La valorisation reprend les hypothèses de construction « avec valeur terminale » applicables.

Exception faite pour la SCI NOVITAL, car l'ensemble des dettes sont éteintes en 2025, le flux de trésorerie normatif de 2026 constitue la référence à l'infini. En effet, pour cette dernière, la détermination a été faite en décomposant les flux jusqu'à 2030 (fin du crédit-bail) et au-delà de 2030 (plus de loyer de crédit-bail et effet d'une fiscalité à 28%).

Valorisation des Apports

Les SCI apportées étant détenues à 10% par Groupe Parot SA, l'apport additionnel est réalisé pour 90% des titres.

9 VP

SCI	Expertise	VNC Terrain et construction	Dette Crédit	Dette CBI	PV LATENTES EN SOCIAL	Fin de la dette ou cbi	APPROCHES DE VALORISATION				
valeurs au 30/11/2020					Réelle	Potentielle CBI (1)	VE - Dette	VE - Dette - IS PVL (si détenu)	CashFlow VT	CashFlow Infinis	
LE MULATET	700 000,00 €	298 451,00 €	145 413 €	- €	401 549,00 €	Fin 2024	553 587 €	493 355 €	433 380 €	504 629 €	
LA RIVIERE	1 800 000,00 €	26 923,00 €	- €	108 457 €	1 891 543,00 €	Fin 2021	1 891 543 €	1 891 543 €	1 249 844 €	1 533 523 €	
LE BAS ROC	600 000,00 €	265 655,00 €	133 601 €	- €	334 345,00 €	2024	466 399 €	416 247 €	337 387 €	340 044 €	
SCI LE NOUGUEY	560 000,00 €	560,00 €	- €	247 278 €	312 722,00 €	Fin 2024	312 722 €	312 722 €	354 051 €	702 738 €	
SCI 31	1 515 000,00 €	1 028 109,00 €	688 733 €	- €	488 891,00 €	Fin 2025	826 267 €	753 233 €	857 922 €	1 480 832 €	
SCI NOVITAL	3 400 000,00 €	95 138,00 €	- €	2 539 458 €	860 542,00 €	2030	860 542 €	860 542 €	1 533 879 €	1 990 861 €	
TOTAL APPORTER	8 575 000,00 €		968 747,00 €	2 895 193,00 €	1 222 785,00 €	2 864 807,00 €	- €	4 711 060 €	4 527 642 €	4 776 463 €	6 552 427 €

moyenne	LE MULATET	496 238 €
	LA RIVIERE	1 541 613 €
	LE BAS ROC	390 019 €
	SCI LE NOUGUEY	423 058 €
	SCI 31	979 564 €
	SCI NOVITAL	1 311 406 €
		5 141 898 €

La moyenne des approches donne une valeur des SCI apportées de 5.141.898 €.

La SA Groupe Parot détenant déjà 10% des SCI concernées, l'apport ne concerne que 90% des titres. Par ailleurs, afin d'éviter la détention en une seule main des titres, 1 action de chaque SCI sera cédée à une filiale de Groupe Parot SA à savoir la SAS Parot Aménagement Commercial.

La répartition des apports a donc été établie comme suit :

en nombre de parts	Apport à Groupe Parot SA		Cession à Groupe Parot SA		Total
	SC Belair	SC Godard	SC Belair	SC Godard	
Novital	45	44		1	90
Du Nouguey	44	45	1		90
Le Bas Roc	45	44		1	90
Le Mulatet	44	45	1		90
La Rivière	44	45	1		90
SCI 31	45	44		1	90

La valeur des apports par SCI est la suivante :

	Nombre de parts apportées	% parts apportées	Valeur SCI	Valeur de l'apport
Novital	89	89%	1 311 406 €	1 167 151 €
Du Nouguey	89	89%	423 058 €	376 522 €
Le Bas Roc	89	89%	390 019 €	347 117 €
Le Mulatet	89	89%	496 238 €	441 652 €
La Rivière	89	89%	1 541 613 €	1 372 036 €
SCI 31	89	89%	979 564 €	871 812 €
		total	5 141 898 €	4 576 289 €

Handwritten signatures and initials.

Conduisant à un apport des SC Belair et Godard comme suit :

Valeur apport SCI		
Belair	2 289 247 €	
Novital		590 133 €
Du Nouguey		186 146 €
Le Bas Roc		175 509 €
Le Mulatet		218 345 €
La Rivière		678 310 €
SCI 31		440 804 €
Godard	2 287 044 €	
Novital		577 019 €
Du Nouguey		190 376 €
Le Bas Roc		171 608 €
Le Mulatet		223 307 €
La Rivière		693 726 €
SCI 31		431 008 €
Total	4 576 291 €	

Q1 W