



Siège :

174 avenue du Truc - BP 60275
33697 Mérignac
Tél : 05 56 12 41 41
Fax : 05 56 47 30 36
e-mail : exco.ecaf@exco.fr

Agences :

69 rue Billaudel
33800 Bordeaux
Tél : 05 56 92 74 98
Fax : 05 56 92 78 00

26 rue des Maraîchers
Galerie Marchande
33260 La Teste de Buch
Tél : 05 56 54 20 74
Fax : 05 56 54 38 26

GROUPE PAROT SA

Zac de Fieusal
Rue de Fieuzal
33520 BRUGES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS**

Siège :
174 avenue du Truc - BP 60275
33697 Mérignac
Tél : 05 56 12 41 41
Fax : 05 56 47 30 36
e-mail : exco.ecaf@exco.fr

Agences :
69 rue Billaudel
33800 Bordeaux
Tél : 05 56 92 74 98
Fax : 05 56 92 78 00

26 rue des Maraîchers
Galerie Marchande
33260 La Teste de Buch
Tél : 05 56 54 20 74
Fax : 05 56 54 38 26

Aux actionnaires de la SA GROUPE PAROT,

En exécution de la mission qui nous a été confiée suivant la requête auprès du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 22 juillet 2020 et l'ordonnance rendue le 28 juillet 2020, concernant les apports en nature effectués au profit de la SA GROUPE PAROT par les sociétés civiles GODARD et BEL-AIR, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L.225-147 du code de commerce.

La SA GROUPE PAROT ayant émis des titres admis à la négociation sur un marché réglementé, il convient que nous nous prononcions sur la rémunération de ces apports, conformément à la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers. En conséquence, nous rendrons compte dans ce rapport, de notre avis sur la rémunération de ces apports.

La valeur de ces apports a été arrêtée dans le projet de contrat d'apports signé par les représentants des sociétés concernées en date du 18 novembre 2020. 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 les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine professionnelle requière 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, à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission éventuelle et d'autre part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire sont pertinentes et analyser le caractère équitable de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du présent rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour ce rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciations de la valeur et de la rémunération des apports
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité d'apport, peuvent se résumer comme suit.

1.1 Contexte de l'opération

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer consiste en l'apport, par les sociétés civiles GODARD et BEL-AIR, de la totalité, à l'exception d'une part sociale, des parts sociales qu'elles détiennent dans les sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, SCI LE BAS ROC, SCI LE MULATET, SCI LA RIVIERE et SCI 31, au profit de la SA GROUPE PAROT.

L'apport de titres projeté s'inscrit dans un processus de rationalisation des conditions d'exploitation des activités commerciales de la société anonyme GROUPE PAROT et de ses filiales, qui occupent les immeubles détenus par les SCI pour la réalisation de leurs activités commerciales. Cette opération intervient par ailleurs dans le contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie du Covid-19, dans lequel la SA GROUPE PAROT a négocié auprès de ses partenaires bancaires plusieurs PGE.

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, du solde des parts sociales non détenues par la société GROUPE PAROT, soit 89 % 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).

Concomitamment aux apports faisant l'objet du présent rapport, les sociétés GODARD et BEL-AIR procéderont à la cession d'une part sociale de chacune des SCI parties aux présentes, à la société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL, filiale à 100% de la SA GROUPE PAROT, afin de répondre à l'exigence légale d'existence de deux associés minimum en vigueur sur les sociétés civiles.

1.2 Présentation des sociétés concernées et parties en présence

1.2.1 SA GROUPE PAROT – Société Bénéficiaire de l'apport

La société GROUPE PAROT est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 7.398.515,20 € dont le siège social est situé Zac de Fieusal – Rue de Fieusal - 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 349 214 825.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Président Directeur Général de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- La prise de participation dans toutes sociétés, quel que soit leur forme et leur objet, et plus spécifiquement dans le domaine de la commercialisation, de l'entretien et de la réparation de véhicules automobiles,
- La gestion éventuelle de ces participations et notamment en qualité de mandataire social,
- L'animation du groupe formé par la société et ses filiales, notamment par la participation active à la politique du groupe ainsi que le contrôle des filiales,
- La fourniture à ses filiales de prestations à caractère administratif, juridique, comptable, financier, commercial, logistique, immobilier, etc.,
- L'acquisition ou la location de tous éléments d'actifs mobiliers en vue de leur exploitation ou de leur location.

1.2.2 SC GODARD et SC BEL-AIR – Sociétés Apporteuses

a) La société BEL-AIR

La société BEL-AIR est une société civile au capital de 11.330.920 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.

Elle est représentée par Madame Virginie PAROT-GAUZIGNAC, agissant en qualité de Gérante.

b) La société GODARD

La société GODARD est une société civile au capital de 11.330.940 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.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, agissant en qualité de Gérant.

1.2.3 Sociétés dont les titres sont apportés

a) SCI NOVITAL

La société NOVITAL est une société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé ZAC de Fieuzal – Rue de Fieuzal ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal– 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 813 783 545.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Gérant de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- L'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.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

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

La SCI NOVITAL est titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble à usage de concession poids lourds situé 6 Impasse Los Appares – 31790 SAINT JORY, qu'elle sous-loue à la société PAROT VI, société par actions simplifiée au capital de 3.825.000 euros, ayant pour siège social ZAC de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 309 467 884, aux termes d'une convention de sous-location en date du 30 novembre 2015.

b) SCI DU NOUGUEY

La société DU NOUGUEY est une société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 788 682 342.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Gérant de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- L'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.

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

La SCI DU NOUGUEY est titulaire d'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, qu'elle sous-loue à la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605.000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Bubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIVES sous le numéro 328 307 335, aux termes d'une convention de sous-location en date du 3 janvier 2013, modifiée par avenant en date du 31 décembre 2016.

c) SCI LE BAS ROC

La société LE BAS ROC est une société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé ZAC de Fieuzal – Rue de Fieuzal ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal– 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 752 393 751.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Gérant non associé de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- L'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.

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

La SCI LE BAS ROC est propriétaire d'un immeuble à usage de concession automobile situé Avenue de la Dordogne – 24200 SARLAT, qu'elle loue à la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605.000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Bubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIVES sous le numéro 328 307 335, aux termes d'un bail commercial en date du 27 septembre 2012, modifié par avenant en date du 31 décembre 2016.

d) SCI LE MULATET

La société LE MULATET est une société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 752 391 490.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Gérant de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- L'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.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

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

La SCI LE MULATET est propriétaire d'un immeuble à usage de concession automobile situé Lieudit Le Mulatet – 19000 TULLE, qu'elle loue à la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605.000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Bubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIVES sous le numéro 328 307 335, aux termes d'un bail commercial en date du 27 septembre 2012, modifié par avenant en date du 31 décembre 2016.

e) SCI LA RIVIERE

La société LA RIVIERE est une société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 503 847 980.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Gérant de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- L'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.

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

La SCI LA RIVIERE est titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble à usage de concession automobile situé 20 avenue de l'automobile – 24 750 TRELISSAC, qu'elle sous-loue à la société PAROT AUTOMOTIVE « Sud-Ouest », société par actions simplifiée au capital de 605.000 euros, ayant pour siège social 50 Rue Antoine Bubayle – 19100 BRIVE LA GAILLARDE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIVES sous le numéro 328 307 335, aux termes d'une convention de sous-location en date du 2 juillet 2009.

f) SCI 31

La société 31 est une société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé ZAC de Fieuzal - Rue de Fieuzal – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 791 774 482.

Elle est représentée par Monsieur Alexandre PAROT, en sa qualité de Gérant de la société.

Elle a pour objet social notamment :

- L'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.

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

La SCI 31 est propriétaire d'un immeuble à usage de concession situé 13 avenue du Bois Vert – 31120 PORTET SUR GARONNE, qu'elle loue aux sociétés suivantes :

- 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 termes d'un bail commercial en date du 18 novembre 2013.
- 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, aux termes d'un bail commercial en date du 31 mai 2013.

1.2.4 Liens capitalistiques entre les sociétés participantes

Préalablement aux opérations projetées et objets du présent rapport, la SA GROUPE PAROT est détenue à 66,33% par la société AV HOLDING, elle-même détenue par la SC GODARD et la SC BEL-AIR, à hauteur, respectivement, de 50,001% et 49,999%.

Les SC GODARD et BEL-AIR détiennent chacune, 45% du capital des SCI présentées ci-dessus, dont les titres font l'objet des apports.

Ainsi, les SCI dont les titres sont apportées et la SA GROUPE PAROT se trouvent sous contrôle commun.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Ces SCI détiennent des actifs immobiliers exploités au sein du Groupe Parot ou portent des contrats de crédit-bail immobilier sur des actifs exploités au sein du Groupe Parot.

Ces apports constituent des apports en nature soumis à l'intervention d'un commissaire aux apports en application de l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Les SC GODARD et BEL-AIR, associées des SCI NOVITAL, DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MUTALET, LA RIVIERE, 31, se sont engagées à transférer à la SA GROUPE PAROT, par voie d'apport, une partie des parts sociales qu'elles détiennent dans le capital des SCI citées précédemment.

Chaque apporteur s'engage irrévocablement à apporter, à titre pur et simple, à la société SA GROUPE PAROT, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et sous réserve de l'approbation définitive de cet apport par les associés de la société bénéficiaire, la pleine propriété des parts sociales des SCI NOVITAL, DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MUTALET, LA RIVIERE, 31.

La société BEL-AIR et la société GODARD sont propriétaires de la pleine propriété des parts sociales des SCI susvisées, 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.

Les apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que défini par les dispositions de l'article L. 225-147 du code de commerce.

Sur le plan fiscal, en ce qui concerne l'imposition de la plus-value d'apport, les sociétés BEL-AIR et GODARD, sociétés apporteurs 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.

Les apports prendront effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SA GROUPE PAROT approuvant l'opération d'apport, étant précisé qu'une assemblée générale est convoquée à cette fin pour le 21 décembre 2020.

1.3.2 Conditions suspensives

Les apports objets des présentes sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Etablissement d'un rapport émis par un Expert Indépendant relatif à la valorisation des titres de la société GROUPE PAROT ;
- Etablissement d'un rapport émis par un Commissaire aux Apports contenant :
 - o La vérification et l'appréciation des apports en nature consentis à la société Bénéficiaire, la société GROUPE PAROT,
 - o L'appréciation des avantages particuliers éventuellement accordés,
 - o L'appréciation et l'évaluation de la valeur du rapport d'échange proposé ;
- 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 ;
- Signature des avenants de substitution de 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, 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.

Il est expressément convenu que la réalisation de ces conditions devra intervenir d'ici le 31 décembre 2020, à défaut de quoi le projet d'apport sera considéré non avenu, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

1.3.3 Rémunération des apports

Pour déterminer la rémunération des apports, les parties ont retenu la valeur réelle de la SA GROUPE PAROT.

En rémunération des apports réalisés par les personnes mentionnées au §1.4.2, évalué à 4.576.291 €, la SA GROUPE PAROT émettra 1.793.307 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 1,60 € chacune, à créer par la SA GROUPE PAROT, à titre d'augmentation de capital social, soit une augmentation de capital d'un montant global de 2.869.291,20 €. Les 1 793 307 actions nouvelles seront émises au prix unitaire de 1,60 €, assorti d'une prime d'apport pour le complément.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

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.

La différence entre la valeur des apports, soit 4.576.291 € et le montant de l'augmentation du capital de 2.869.291,20 €, constituera :

- une prime d'apport de 1.706.983,26 €, qui 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 ;
- une soulte (compensation des quotes-parts d'actions formant rompus) de 16,54 €.

Cette soulte sera payée en espèces, par la SA GROUPE PAROT 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.

BEL-AIR	Capital	Prime	Total	Soulte	TOTAL APPORT
SCI Novital	370 008,00 €	220 123,17 €	590 131,17 €	1,83 €	590 133 €
SCI Du Nouguey	116 712,00 €	69 433,67 €	186 145,67 €	0,33 €	186 146 €
Le Bas Roc	110 041,60 €	65 465,36 €	175 506,96 €	2,04 €	175 509 €
Le Mulatet	136 899,20 €	81 443,33 €	218 342,53 €	2,47 €	218 345 €
La Rivière	425 294,40 €	253 013,85 €	678 308,25 €	1,75 €	678 310 €
SCI 31	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
SCI Novital	361 785,60 €	215 231,54 €	577 017,14 €	1,86 €	577 019 €
SCI Du Nouguey	119 363,20 €	71 010,91 €	190 374,11 €	1,89 €	190 376 €
Le Bas Roc	107 596,80 €	64 010,91 €	171 607,71 €	0,29 €	171 608 €
Le Mulatet	140 011,20 €	83 294,71 €	223 305,91 €	1,09 €	223 307 €
La Rivière	434 960,00 €	258 764,06 €	693 724,06 €	1,94 €	693 726 €
SCI 31	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 €

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthodes d'évaluation retenues

Sur le plan comptable et compte de la situation de contrôle conjoint évoquée ci-avant, 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 L. 225-147 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, soit 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).

Dans cette hypothèse, compte tenu de la valeur nette comptable des parts sociales des SCI apportées telles qu'elles figurent 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.

L'évaluation 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.

a) Valorisation sur la base des expertises immobilières

Une première approche de valorisation a été réalisée sur la base des capitaux propres des SCI, revalorisés de la valeur réelle de l'immeuble telle qu'elle ressort d'expertises immobilières établies par le 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), nette de la dette attachée au 30 novembre 2020.

Une deuxième version de cette approche de valorisation a été réalisée, prenant en compte une considération fiscale. Elle déduit de la première valeur ci-avant, une imposition de la plus-value existante à la date d'apport (notion d'impôt différé) pour les SCI qui détiennent en propre les immeubles.

b) Valorisation par la méthode des Cashflows

Les Cashflows (Flux de Trésorerie Disponibles) ont été déterminés sur la base des prévisions de chacune 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.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

Le tableau suivant synthétise les résultats des 4 évaluations réalisées et affiche la moyenne arithmétique en découlant :

SCI	Expertise	VNC Terrain et construction	Dettes Crédits	Dettes 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 Infinit	
LE MULATET	700 000,00 €	298 451,00 €	145 413 €	- €	401 549,00 €	Fin 2024	553 587 €	493 355 €	433 380 €	504 629 €	
L'ARMIERE	1 800 000,00 €	26 923,00 €	- €	108 457 €	1 691 543,00 €	Fin 2021	1 691 543 €	1 691 543 €	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 L'LE NOUGUEY	560 000,00 €	560,00 €	- €	247 278 €	312 722,00 €	Fin 2024	312 722 €	312 722 €	364 051 €	702 738 €	
SCI 31	1 515 000,00 €	1 028 109,00 €	688 733 €	- €	486 891,00 €	Fin 2025	826 267 €	753 233 €	857 922 €	1 480 832 €	
SCI NOVITAL	3 400 000,00 €	86 136,00 €	- €	2 539 458 €	860 542,00 €	2030	860 542 €	860 542 €	1 533 879 €	1 990 661 €	
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 €			
							L'ARMIERE	1 541 613 €			
							LE BAS ROC	390 019 €			
							SCI L'LE NOUGUEY	423 058 €			
							SCI 31	979 564 €			
							SCI NOVITAL	1 311 408 €			
								5 141 898 €			

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

1.4.2 Description des apports

Les apports sont constitués des titres des sociétés SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MUTALET, LA RIVIERE et SCI 31 détenus par les sociétés GODARD et BEL-AIR.

Les apports de parts sociales seront réalisés comme suit :

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 titres de certaines SCI apportés sont grevés de nantissements au profit des Crédits-Bailleurs. Les Crédits-Bailleurs ont d'ores et déjà donné leur aval pour la réalisation des apports et pour conclure, par actes notariés, des avenants de substitution des nantissements sur les titres des SCI initialement consentis par les actionnaires apporteurs vers des nantissements sur les titres des SCI consentis par la SA GROUPE PAROT.

La société GROUPE PAROT aura la propriété des parts sociales apportées à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport.

A l'égard des tiers et des SC GODARD et BEL-AIR, la société GROUPE PAROT SA ne deviendra propriétaire des parts sociales apportées qu'à compter de l'accomplissement des formalités propres à leur rendre opposable l'apport.

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

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR ET DE LA REMUNERATION DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la SA GROUPE PAROT sur :

- l'absence de surévaluation des apports effectués ;
- les valeurs relatives retenues afin de déterminer les rapports d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ces derniers.

En conséquence, notre mission ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligences* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur les opérations d'augmentation de capital social.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour :

- Prendre connaissance de l'opération de restructuration des capitaux propres de la SA GROUPE PAROT, ainsi que de ses objectifs et ses différentes étapes ;
- Examiné le projet de traité d'apport ;
- Prendre connaissance des évaluations immobilières à dire d'expert réalisées sur les biens détenus ou pris en crédit-bail par les SCI dont l'apport de titres est envisagé ;
- Prendre connaissance du rapport émis par l'expert indépendant pour la valorisation de la SA GROUPE PAROT ;
- Contrôler la réalité de l'apport réalisé au profit de la société GROUPE PAROT SA,
- Analyser les valeurs individuelles des apports réalisés ;
- Contrôler la disponibilité des apports au regard de leur libre disposition sur un plan juridique ;
- Analyser les hypothèses retenues, ainsi que la pertinence des méthodes de valorisation ayant servi à approcher la valeur des SCI apportées, à savoir la SCI NOVITAL, SCI DU NOUGUEY, SCI LE ROC, SCI LE MULATET, SCI LA RIVIERE et SCI 31 ;
- Prendre connaissance des modalités de l'opération globale de restructuration du capital de la SA GROUPE PAROT, notamment concernant la détermination du prix de transaction convenu ;
- Vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport et notamment du règlement ANC n°2014-03 ;
- Vérifier que les valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire sont pertinentes ;
- Apprécier le caractère équitable de la rémunération proposée des apports ;
- Vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou événements susceptibles de remettre en cause la valeur des parts sociales apportées ;
- Prendre connaissance des situations des SCI au 30/06/2020 et du rapport des commissaires aux comptes de la SA GROUPE PAROT au titre des comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- obtenir une lettre d'affirmation de la direction de la SA GROUPE PAROT sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

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

En application du règlement ANC n°2014-03, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, et du fait que les sociétés dont les titres sont apportés et la société bénéficiaire des apports sont sous contrôle commun, la valeur des apports à retenir aurait dû être leur valeur nette comptable.

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).

Dans cette hypothèse, compte tenu de la valeur nette comptable des parts sociales des SCI apportées chez les SC BEL-AIR et GODARD, 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.

Ce traitement à la valeur réelle au cas d'espèce est bien conforme à la réglementation en vigueur.

2.3 Réalité des apports

Nous nous sommes assurés que les apporteurs avaient la libre propriété des actifs apportés et nous nous sommes fait confirmé l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

Nous avons ainsi vérifié la libre propriété par les SC BEL-AIR et GODARD des parts sociales des SCI apportées.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Valeur individuelle des apports

Nous avons pris connaissance des comptes des différentes SCI dont les titres sont apportés au 31 décembre 2019 et de leurs situations au 30 juin 2020.

Nous nous sommes assurés que les 4 hypothèses de valorisation des titres des SCI apportées présentaient des hypothèses cohérentes et s'appuyaient sur :

- les comptes clos le 31 décembre 2019 pour la détermination des capitaux propres et la détermination des cash flows,
- les échéanciers d'emprunt et de crédit-baux aux 30 novembre 2020, pour l'estimation des dettes,
- les rapports d'expertises établis par le cabinet ROUX, pour la valeur réelle des actifs immobiliers.

Nous avons vérifié la validité des calculs arithmétiques.

Nos contrôles n'ont pas mis en évidence d'anomalies et permettent de valider la valeur des apports calculée s'élevant à 4.576.291 €.

2.4.2 Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle des SCI dont les parts sociales sont apportées.

Nous nous sommes appuyés sur :

- les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports (2.4.1) ;
- l'ensemble des travaux que nous avons menés dans le cadre de notre appréciation de la rémunération des apports, en nous référant à la valorisation retenue pour déterminer le rapport d'échange.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation des SCI dont les parts sociales sont apportées, présentés ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale de l'apport.

2.5 Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions des sociétés participant à l'opération

2.5.1 Valorisation des apports

La valeur des apports retenue, de 4.576.291 euros, a été déterminée sur la base des valeurs réelles.

2.5.2 Méthode d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés parties au projet de traité de fusion

Les valeurs réelles retenues pour déterminer le rapport d'échange sont de :

- 4.576.291 euros pour l'ensemble des parts sociales des SCI apportées par les SC BEL-AIR et GODARD,
- 11.800.000 euros pour la SA GROUPE PAROT.

La valeur réelle de la SA GROUPE PAROT a été appréciée au regard du rapport de l'expert indépendant, Madame Quitterie LENOIR représentant la société COMPAGNIE FIDUCIAIRE, en date du 4 novembre 2020.

Ce rapport a écarté la méthodes de Discounting Cash Flows en raison du contexte Covid et du contexte de restructuration en cours du Groupe, la détermination d'un taux de risque, de croissance et la valeur terminale étant extrêmement délicats à déterminer.

L'expert indépendant a écarté également la méthode des Comparables boursiers car le GROUPE PAROT est la seule société de distribution automobile cotée en France ; il n'y a donc pas de comparable.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

Ont été retenues pour la valorisation de la SA GROUPE PAROT :

- la méthode patrimoniale de l'Actif Net Corrigé, sur la base de la méthode dite des « capots » pour l'automobile et les usages dans le secteur des véhicules industriels,
- la méthode analogique reposant sur les multiples d'EBITDA, net de la dette financière,
- la méthode du cours de bourse.

Les éléments des trois valeurs déterminées, ont ensuite été pondérés comme suit :

- Actif Net Corrigé : coefficient 2,
- Multiple net d'Ebitda : coefficient 1,
- Cours de bourse : coefficient 1,

pour obtenir la valeur retenue de la SA GROUPE PAROT.

2.6 Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange

Le rapport d'échange a été déterminé à partir des valeurs réelles estimées de la SA GROUPE PAROT et des SCI dont les parts sociales sont apportées. La détermination des valeurs réelles retenues a été présentée ci-dessus.

Ainsi, il a été arrêté par les parties :

- une valeur réelle des parts sociales des SCI apportées par les SC BEL-AIR et GODARD de 4.576.291 euros pour un total de 534 parts sociales, soit une valeur par part sociale évaluée comme suit :

	Apports faits par					
	SC BELAIR			SC GODARD		
	nombre de parts sociales	Montant en €	€ par part sociale	nombre de parts sociales	Montant en €	€ par part sociale
SCI NOVITAL	45	590 133,00	13 114,07	44	577 019,00	13 114,07
SCI DU NOUGUEY	44	186 146,00	4 230,59	45	190 376,00	4 230,58
SCI LE BAS ROC	45	175 509,00	3 900,20	44	171 608,00	3 900,18
SCI LE MULATET	44	218 345,00	4 962,39	45	223 307,00	4 962,38
SCI LA RIVIERE	44	678 310,00	15 416,14	45	693 726,00	15 416,13
SCI 31	45	440 804,00	9 795,64	44	431 008,00	9 795,64
TOTAL	267	2 289 247,00		267	2 287 044,00	

- une valeur réelle la SA GROUPE PAROT de 11.800.000 euros, pour un total de 4.624.072 actions, soit une valeur de 2,55 euros par action.

Il a donc été convenu que la SA GROUPE PAROT devrait émettre 1.793.307 actions nouvelles, d'une valeur nominale d'1,60 euros, assortie d'une prime d'émission, en contrepartie des parts sociales des SCI NOVITAL, DU NOUGUEY, LE BAS ROC, LE MULATET, LA RIVIERE et 31.

SA GROUPE PAROT
Rapport du Commissaire aux apports

La différence entre l'actif net apporté, soit 4.576.291 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la SA GROUPE PAROT de 2.869.291 euros, constituera une prime d'émission d'un montant global de de 1.706.983,26 euros et une soulte de 16,54 €.

Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de contrat d'apports, qui ont été déterminées selon des critères de valorisation homogènes, pertinentes et en cohérence tant avec la nature des apports qu'avec le contexte de l'opération.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que :

- la valeur des apports s'élevant à 4.576.291 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la SA GROUPE PAROT, majorée de la prime d'apport et de la soulte ;
- la rémunération proposée pour les apports conduisant à émettre 1.793.307 actions de la SA GROUPE PAROT, présente un caractère équitable.

Mérignac, le 25 novembre 2020

Le Commissaire aux apports



EXCO ECAF
Philippe LAFARGUE