



RCS : LE MANS
Code greffe : 7202

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LE MANS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2003 B 00046
Numéro SIREN : 413 755 463
Nom ou dénomination : SCIS MARCADE

Ce dépôt a été enregistré le 22/01/2014 sous le numéro de dépôt 280

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**SUR LA REMUNERATION ET LA VALEUR DES APPORTS DE TITRES
DE LA SCI DU TERTRE ROUGE A LA SAS SCIS MARCADE**

SAS SCIS MARCADE

138, Route de Tours
72 230 MULSANNE

20/01/2014

SOMMAIRE

•	ETENDUE DE NOTRE MISSION.....	3
•	• Valorisation des apports.....	3
•	• Rémunération des apports.....	3
•	• Plan du rapport.....	4
•	1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS.....	5
•	• 1.1. Contexte général et objectif de l'opération.....	5
•	• 1.2 Entités participant à l'opération.....	5
•	• 1.2.1 Les personnes physiques apporteurs.....	5
•	• 1.2.2. Société bénéficiaire SAS SCIS MARCADE.....	5
•	• 1.2.3 La société dont les titres sont apportés.....	6
•	• 1.3 Description et évaluation des apports.....	6
•	• 1.3.1. Caractéristiques de l'apport.....	6
•	• 1.3.2. Aspects fiscaux.....	7
•	• 1.3.3 Conditions suspensives.....	7
•	• 1.3.4. Rémunération des apports.....	7
•	• 1.4. PRESENTATION DE L'APPORT.....	8
•	• 1.4.1. Méthode d'évaluation retenue.....	8
•	• 1.4.2. Description des apports.....	8
•	2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS.....	8
•	• 2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS.....	8
•	• 2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE.....	9
•	• 2.3. REALITE DE L'APPORT.....	10
•	• 2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT.....	10
•	• 2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation.....	10
•	• 2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties.....	10
•	• 2.4.3. Prévisions.....	10
•	• 2.4.4. Valorisation de la société SCI DU TERTRE ROUGE.....	11
•	3. CONCLUSION.....	13
•	• SUR LA VALEUR DES APPORTS.....	13
•	• SUR LA REMUNERATION DES APPORTS.....	13
•	• SUR LES AVANTAGES PARTICULIERS.....	14

■ ETENDUE DE NOTRE MISSION

🌀 Valorisation des apports

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par ordonnance du tribunal de commerce du Mans, en date du 29/10/2013, concernant l'apport en nature de 48% des titres de la société SCI DU TERTRE ROUGE, devant être effectué par Monsieur David MARCADE, Madame Marie HOUBRON et Monsieur Nicolas MARCADE à la SAS SCIS MARCADE, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de convention d'apport en nature, signé par les personnes physiques apporteurs concernés. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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

🌀 Rémunération des apports

Nous avons établi également notre rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L 236-10 du Code de Commerce.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le traité d'apport signé par les représentants des sociétés.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont



pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

✚ Plan du rapport

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Dilligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusion.



■ 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

● 1.1. Contexte général et objectif de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur David MARCADE, Madame Marie HOUBRON et Monsieur Nicolas MARCADE à la SAS SCIS MARCADE de 48% des titres qu'ils détiennent en nom propre dans la société SCI DU TERTRE ROUGE vise à réorganiser le patrimoine familiale, pour répondre au besoin de rationalisation de l'ensemble des actifs liés à des Immeubles, afin de les regrouper dans une seule zone de participation, la SAS SCIS MARCADE.

● 1.2 Entités participant à l'opération

● 1.2.1 Les personnes physiques apportées

1) Monsieur David MARCADE, époux de Madame Charlotte BOUSSARD, demeurant 79 Chemin de Kergrenn – 29000 QUIMPER

Né le 24 février 1980 à BELEM (BRESIL)

De nationalité française

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Marie-Christine LARCHER, notaire à LE MANS, le 28/12/2006, préalable à son union célébrée le 30 juin 2007 à la mairie de PARIS (8^{ème})

2) Madame Marie MARCADE, épouse de Monsieur Damien HOUBRON, demeurant 128 rue Edouard VAILLANT – 94 140 – ALFORVILLE

Née le 05/02/1977 à PONDICHERY (INDE)

De nationalité française

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Marie-Christine LARCHER, notaire à LE MANS, le 09/06/2011, préalable à leur union célébrée le 17/09/2011 à la mairie d'ALFORTVILLE

3) Monsieur Nicolas MARCADE, célibataire, demeurant « La sapinière du Grand Etang » - 72 230 Mulsanne,

Né le 13/04/1979 à PONDICHERY (INDE)

● 1.2.2. Société bénéficiaire SAS SCIS MARCADE

La SAS SCIS MARCADE est une société par actions simplifiées au capital de 2 154 561.96 €, dont le siège social est 138 Route de Tours – 72 230 Mulsanne, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS LE MANS B 413 755 463.

L'objet social de cette société est :



- l'acquisition, la vente, la détention de tous biens Immobiliers ou mobiliers, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux, obligations ou autres , en toute propriété ou démembrés et en particulier d'une participation dans la société anonyme BRICE SA, dont le siège social est à LE MANS, 25 Avenue du Panorama, SIREN 324 356 971 RCS LE MANS, la gestion de ces valeurs, la revente, l'échange, l'apport à toute société de ces biens ou valeurs.

● 1.2.3 La société dont les titres sont apportés

La SCI DU TERTRE ROUGE, société civile immobilière, au capital de 3 811.23 €, dont le siège social est 106 boulevard Nicolas CUGNOT, 72100, Le Mans, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LE MANS, sous le numéro D 420 855 140.

La société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- L'acquisition de terrains situés au Mans, avenue du Panorama, cadastrés Section PX Numéros 393, 395 et 398 pour 1 ha 43 a et 76 ca et numéro 399 pour partie, d'une contenance de 8 272 m² environ ;

- La propriété par voie d'acquisition sous toutes ses formes (achat, apport, échange...) d'immeubles bâtis ou non bâtis, la création, la constitution et le développement de tous domaines et patrimoines immobiliers, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location nue ou autrement de ces immeubles, domaines et patrimoines ainsi que leur conservation par tous travaux, quelle que soit leur destination.

- La vente de biens immobiliers dans le cadre de la gestion de son patrimoine

- La souscription de tout contrat de crédit-bail immobilier en vue de l'acquisition d'immeubles.

Elle peut faire toutes opérations se rapportant à cet objet ou contribuant à sa réalisation pourvu que celles-ci n'aient pas pour effet d'altérer son caractère civil.

● 1.3 Description et évaluation des apports

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

● 1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet au 1^{er} janvier 2014, date d'ouverture de l'exercice social en cours de la société DU TERTRE ROUGE



Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

• 1.3.2. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs de la société SCI DU TERTRE ROUGE contre les titres émis à la création de la société SAS SCIS MARCADE.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

• 1.3.3 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à :

- L'établissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels.

- L'approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SAS SCIS MARCADE.

• 1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué :

1) à Monsieur David MARCADE, en contrepartie de son apport de 40 parts (sur un total de 250 parts qui constituent le capital de la SCI) qu'il détient de la SCI DU TERTRE ROUGE, il recevra 1 100 actions de la SAS SCIS MARCADE. M. David MARCADE détenant avant l'opération, 19 240 actions, représentant 28,59% du capital de cette dernière, il possèdera, à l'issue de l'opération 20 340 actions représentant 28,81 % du nouveau capital.

2) à Madame Marie MARCADE (épouse HOUBRON), en contrepartie de son apport de 40 parts (sur un total de 250 parts qui constituent le capital de la SCI) qu'elle détient de la SCI DU TERTRE ROUGE, elle recevra 1 100 actions de la SAS SCIS MARCADE. Mme Marie MARCADE détenant avant l'opération, 19 240 actions, représentant 28,59% du capital de cette dernière, elle possèdera, à l'issue de l'opération 20 340 actions représentant 28,81 % du nouveau capital.

3) à Monsieur Nicolas MARCADE, en contrepartie de son apport de 40 parts (sur un total de 250 parts qui constituent le capital de la SCI) qu'il détient de la SCI DU TERTRE ROUGE, il recevra 1 100 actions de la SAS SCIS MARCADE. M. Nicolas MARCADE détenant avant l'opération, 19 240 actions, représentant 28,59% du capital de cette dernière, il possèdera, à l'issue de l'opération 20 340 actions représentant 28,81 % du nouveau capital.



1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

L'intégralité des 250 titres de la société SCI DU TERTRE ROUGE, dont l'apport est envisagé, a été valorisée pour une valeur globale de 4 853 931 €. Ainsi l'apport des 120 titres (48% des parts) a été valorisé à 2 329 887 € et retenu pour une valeur de 2 145 000 €

Ainsi :

- 40 parts de la SCI DU TERTRE ROUGE seront apportées à la SAS SCIS MARCADE par Monsieur David MARCADE pour un montant de 715 000 €. Il recevra en contrepartie de cet apport 1 100 actions de SAS SCIS MARCADE.
- 40 parts de la SCI DU TERTRE ROUGE seront apportées à la SAS SCIS MARCADE par Madame Marie MARCADE (Epouse HOUBRON) pour un montant de 715 000 €. Elle recevra en contrepartie de cet apport 1 100 actions de SAS SCIS MARCADE.
- 40 parts de la SCI DU TERTRE ROUGE seront apportées à la SAS SCIS MARCADE par Monsieur Nicolas MARCADE pour un montant de 715 000 €. Il recevra en contrepartie de cet apport 1 100 actions de SAS SCIS MARCADE.

En résumé, il sera apporté à la SAS SCIS MARCADE, 120 parts sur un total de 250 parts, soit 48% des parts de la SCI DU TERTRE ROUGE et les apporteurs recevront en contrepartie 3 300 actions pour une valeur globale de 2 145 000 €, représentant 4,67 % du nouveau capital de la société bénéficiaire des apports.

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.



Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la SAS SCIS MARCADE sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur David MARCADE, Madame Marie MARCADE et Monsieur Nicolas MARCADE.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- vérifié que les états financiers de la SCI DU TERTRE ROUGE ont été attestés par l'expert-comptable sans réserve au 31/12/2012, date de clôture du dernier exercice social ;
- pris connaissance de l'activité de SCI DU TERTRE ROUGE au regard de la situation comptable au 31/10/2013
- pris connaissance de l'activité de SCI VAUGUYON au regard de la situation comptable au 31/10/2013. Nous avons examiné les comptes de cette société, détenue à 99% par la SCI DU TERTRE ROUGE.
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et confronté à notre propre évaluation.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la SCI DU TERTRE ROUGE, M. Dominique MARCADE, me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31/10/2013 ou, d'autre part, remettre en cause la continuité d'exploitation.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

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

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts de la SCI DU TERTRE ROUGE en tant que valeur d'apport.

Les valeurs retenues ont été obtenus en utilisant principalement un critère de rentabilité pour valoriser le rendement des immeubles à l'actif de la société, ainsi que pour les titres financiers (parts de SCI).



Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

● 2.3. REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur David MARCADE, Madame Marie MARCADE (épouse HOUBRON) et Monsieur Nicolas MARCADE des parts de la société SCI DU TERTRE ROUGE, objet du présent apport.

J'ai obtenu auprès des autorités compétentes, un certificat de « non-gage » et, par ailleurs, je me suis fait confirmer par écrit que les titres qu'ils détiennent dans la SCI DU TERTRE ROUGE ne sont grevés d'aucun nantissement ou d'aucun privilège particulier restreignant leur cession ou leur apport.

● 2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

● 2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant 48 % du capital de la SCI DU TERTRE ROUGE et représenteront 4,67% du capital de la société SAS SCIS MARCADE en contrepartie de l'apport envisagé.

● 2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur :

- L'actif net corrigé de valeurs réévaluées des immeubles, en fonction d'un rendement moyen attendu.

● 2.4.3. Prévisions

L'analyse des documents comptables en notre possession nous a permis de projeter les résultats futurs de l'entité. Ces projections n'appellent pas de remarques particulières de notre part, les loyers étant relativement stables et les charges de fonctionnement étant maîtrisées depuis des années.

Compte tenu de la nature des titres apportés, à savoir des titres de SCI, aucune étude prévisionnelle ne nous a été fournie



❶ 2.4.4. Valorisation de la société SCI DU TERTRE ROUGE

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

❷ **2.4.4.1. Méthodes d'évaluation écartées**

↳ Dividendes

Compte tenu du report à nouveaux débiteur important, les résultats sont affectés sur ce dernier. Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

❸ **2.4.4.2. Méthodes d'évaluation retenues**

↳ Actif net comptable corrigé

Cette méthode consiste à réévaluer l'intégralité des éléments d'actifs de la société, de les impacter d'une fiscalité latente et de déterminer la valeur de la société.

↳ La méthode du Goodwill

Cette méthode consiste à évaluer la société selon les bénéfices futurs attendus, auxquels on applique un taux d'actualisation en fonction du risque.

Pour obtenir la valeur de l'entreprise, on ajoute à la méthode de l'actif net corrigé, le montant obtenu au titre du goodwill.

↳ La méthode basée sur l'EBIT

Cette méthode consiste à prendre comme base de valeur le résultat d'exploitation (provisions comprises), retraitée du résultat financier

A la valeur obtenue, on rajoute les éléments liés à la trésorerie de l'entreprise et on retranche la valeur des dettes bancaires.

↳ La méthode basée sur l'EBITDA

Il s'agit d'une méthode proche de la valeur de l'EBIT mais retraitant les amortissements et les dépréciations et les considérant comme étant créateur de valeur pour l'entreprise.

❹ **2.4.4.3 Synthèse des valorisations**

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent largement la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.



■ 3. CONCLUSION

🔑 SUR LA VALEUR DES APPORTS

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 2 145 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital et de la prime d'apport de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

🔑 SUR LA REMUNERATION DES APPORTS

Le rapport de change ne suscite aucune remarque de notre part. Nous nous sommes assuré que la même méthode, validée dans notre rapport, a été appliquée à toutes les sociétés détenues par la SAS SCIS MARCADE pour l'évaluation des parts de la société bénéficiaire des apports.

Ainsi, le rapport de change est équitable car il attribue à chaque associé les titres de la manière suivante :

1) à Monsieur David MARCADE, en contrepartie de son apport de 40 parts pour une valeur de 715 000 €, il recevra 1 100 actions de la SAS SCIS MARCADE. M. David MARCADE détenant avant l'opération, 19 240 actions, représentant 28,59% du capital de cette dernière, il possèdera, à l'issue de l'opération 20 340 actions représentant 28,81 % du nouveau capital.

2) à Madame Marie MARCADE (épouse HOUBRON), en contrepartie de son apport de 40 parts pour une valeur de 715 000 €, elle recevra 1 100 actions de la SAS SCIS MARCADE. Mme Marie MARCADE détenant avant l'opération, 19 240 actions, représentant 28,59% du capital de cette dernière, elle possèdera, à l'issue de l'opération 20 340 actions représentant 28,81 % du nouveau capital.

3) à Monsieur Nicolas MARCADE, en contrepartie de son apport de 40 parts pour une valeur de 715 000 €, il recevra 1 100 actions de la SAS SCIS MARCADE. M. Nicolas MARCADE détenant avant l'opération, 19 240 actions, représentant 28,59% du capital de cette dernière, il possèdera, à l'issue de l'opération 20 340 actions représentant 28,81 % du nouveau capital

Ainsi, l'apport global de 48 % des parts de la SCI DU TERTRE ROUGE à la SAS SCIS MARCADE, procure aux associés apporteurs, un droit identique dans la société bénéficiaire des apports.



Ainsi, compte tenu des valeurs attribuées à la société apporteuse, ainsi qu'à la société bénéficiaire des apports, il est établi un rapport de change de 160 parts de la SCI DU TERTRE pour 3 300 actions de la SAS SCIS MARCADE

Ainsi le rapport de change est identique pour tous les associés apporteurs et s'établit à 1 part de la SCI DU TERTRE ROUGE contre 5,07 parts de la société bénéficiaire des apports.

☛ SUR LES AVANTAGES PARTICULIERS

Le traité d'apport ne fait mention d'aucun avantage particulier accordé aux associés de la société SCI DU TERTRE ROUGE en contrepartie de leurs apports de titres dans la société SAS SCIS MARCADE.

Le projet de contrat d'apport d'ailleurs précise clairement :

« Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de 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 »

Ainsi, le contrat d'apport ne prévoit aucune divergence en droits entre les anciens associés et les nouveaux associés.

Par ailleurs les nouvelles actions ne se voient attribuer aucun dividende prioritaire ou tout autre avantage financier particulier.

Par conséquent, nous n'avons pas à nous prononcer sur ce point.

Fait à Le Mans, le 20/01/2014

Christian ANTOUNE

Le commissaire aux apports

