

RCS : ANNECY Code greffe : 7401

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 ANNECY atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 02707 Numéro SIREN : 881 143 697 Nom ou dénomination : 2S AD

Ce dépôt a été enregistré le 27/12/2022 sous le numéro de dépôt A2022/013538

SAS 2SAD
170 D, Impasse de la Chesnaie
74410 Saint-Jorioz

Rapport du commissaire aux apports
Sur la valeur de l'apport de titres
De la société BOULOGNE IMMOBILIER
Effectué par Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont
À la société 2SAD

Rapport du commissaire aux apports établi en application
De l'article L.225-147 du Code de commerce

Rapport du commissaire aux apports
Sur la valeur de l'apport de titres
De la société BOULOGNE IMMOBILIER
Effectué par Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'hont
À la société 2SAD

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés de la Société par Actions Simplifiée **2SAD** en date du 17 octobre 2022 dans le cadre de l'opération d'apport en nature de 90 titres de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** par Monsieur **Stéphane Avit** et Madame **Sabrina D'hont**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport signé par les apporteurs et les associés de la société bénéficiaire de l'apport en date du 25 octobre 2022. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

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

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport comporte cinq parties qui résument nos constatations et conclusions :

1. Présentation de l'opération.
2. Nature, évaluation et rémunération de l'apport.
3. Diligences et appréciations de la valeur de l'apport.
4. Synthèse – Points clés
5. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

Il résulte du contrat d'apport, signé entre les parties le 25 octobre 2022, les informations suivantes :

1.1 Présentation des parties

1-1-1 Apporteurs

Monsieur **Stéphane Avit**, de nationalité française, né le 25 mars 1977 à AUBERVILLIERS (93300) – Seine-Saint-Denis, demeurant 170 D IMPASSE DE LA Chesnay- SAINT-JORIOZ (74410), fait apport en pleine propriété de 70 actions du capital de la société **BOULOGNE IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 45.000€.

Madame **Sabrina D'Hont**, de nationalité française, née le 11 mai 1978 à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) –Hauts-de-Seine, demeurant 170 D IMPASSE DE LA Chesnay- SAINT-JORIOZ (74410), fait apport en pleine propriété de 20 actions du capital de la société **BOULOGNE IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 45.000€.

1-1-2 Société bénéficiaire de l'apport

La société **2SAD**, Société par Actions Simplifiée au capital de 4.000€, dont le siège social est situé au 170 D IMPASSE DE LA Chesnay- SAINT-JORIOZ (74410), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY sous le numéro 881 143 697.

La société **2SAD** est immatriculée depuis le 10 décembre 2021 et a pour objet l'assistance sous toutes ses formes à des entreprises dans les domaines commerciaux, administratifs, financiers ou informatiques. Elle a également pour objet l'achat, la souscription, la détention et la gestion de participations.

Son capital est fixé à la somme de 4.000€, divisé en 4.000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

1-1-3 Liens entre les apporteurs et la société bénéficiaire de l'apport

Monsieur **Stéphane Avit** et Madame **Sabrina D'Hont** contrôle directement la société **2SAD**.

1.2 Motifs et buts de l'opération

Le présent apport intervient dans le cadre d'une réorganisation du patrimoine professionnel de Monsieur **Stéphane Avit** et Madame **Sabrina D'Hont**.

A l'issue de cette opération, la société **2SAD** détiendra 100 % du capital de la société **BOULOGNE IMMOBILIER**.

2. NATURE, EVALUATION ET REMUNERATION DE L'APPORT

2.1 Description des biens apportés

Il est fait apport de 90 actions en pleine propriété de la SAS **BOULOGNE IMMOBILIER**.

2.2 Informations concernant la société dont les titres sont apportés

La société **BOULOGNE IMMOBILIER** est une SAS dont le capital est de 45.000 divisé en 90 actions de 500 Euros chacune.

La société **BOULOGNE IMMOBILIER** est spécialisée dans la transaction, la location et la gestion immobilière.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** ont été arrêtés par le président et approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle en date du 30 juin 2022.

2.3 Date d'effet

La société **2SAD** aura la propriété et la jouissance de 90 actions apportées par Monsieur **Stéphane Avit** et Madame **Sabrina D'hont** à compter de la réalisation définitive dudit apport.

Il convient de préciser que les résultats de l'exercice en cours de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** seront intégralement acquis à la société **2SAD** et que celle-ci aura droit aux éventuels dividendes qui seront distribués par la société **BOULOGNE IMMOBILIER** à compter de la réalisation définitive dudit apport.

2.4 Régime fiscal

L'apporteur Monsieur **Stéphane Avit** et Madame **Sabrina D'hont** bénéficieront, automatiquement du régime de report d'imposition des plus-values d'apport de titres régi par l'article 150-0 B du Code général des impôts.

En matière de droits d'enregistrements, l'apport ne donnera lieu au paiement d'aucun droit.

2.5 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société de l'opération d'apport et agrément de la société **2SAD** en qualité de nouvelle associée de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** ;
- Adoption par l'Assemblée Générale de la société **2SAD** tendant à approuver le présent apport, son évaluation et sa rémunération, augmenter le capital social en rémunération dudit apport et modifier corrélativement les statuts de la société **2SAD**.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, l'apport prendra effet à la date de réalisation.

2.6 Valeur de l'apport

La valeur des actions apportées a été arrêtée à la somme globale de 450.000€, soit une valeur unitaire de 5.000 Euros par action apportée.

La valeur des capitaux propres a ainsi été estimée à 450.000€, soit une valeur unitaire de 5.000 Euros par action.

2.7 Rémunération de l'apport

Pour le calcul du nombre des actions de la société **2SAD** à émettre en contrepartie des actions **BOULOGNE IMMOBILIER** apportées, les actions de la société **2SAD** ont été évaluées sur la base du montant de ses capitaux propres, en raison de la date de création récente de cette société et du fait qu'elle n'a eu aucune activité depuis cette date.

En conséquence, en rémunération des 90 actions apportées, il sera attribué à Monsieur Stéphane Avit **350.000** actions et à Madame **Sabrina D'hont** 100.000 actions de la société **2SAD** émises à 1 Euro de valeur nominale chacune.

3. DILIGENCES ET APPRECIATIONS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

3.1 Diligences mises en œuvre

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires à l'effet :

- ✓ De contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété et/ou la libre transmissibilité ;
- ✓ D'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur de l'apport et leur mise en œuvre.

Notre mission a pour objet de vérifier que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre, augmentée de la prime d'apport.

La réalisation de cet objet implique d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la nature de l'apport, la méthode d'évaluation retenue et notre appréciation afin qu'il dispose d'éléments objectifs pour prendre sa décision.

Il ne s'agit ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Par voie de conséquence, notre rapport ne peut être utilisé que dans le contexte de l'opération d'apport en nature envisagée.

Pour accomplir notre mission, nous avons utilisé les documents qui nous ont été communiqués par l'apporteur et le représentant de la société, en particulier :

- Le calendrier juridique de l'opération ;
- Le K-BIS et les statuts de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** ;
- Le K-BIS et les statuts de la société **2SAD** ;
- Le traité d'apport signé le 25 octobre 2022 ;
- Les derniers comptes annuels clos au 31 Décembre 2021 de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** et les comptes des deux exercices précédents ;

- La situation intermédiaire arrêté au 30 septembre 2022 de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** et validée par le dirigeant ;
- Les documents juridiques de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** relatifs à l'arrêté des comptes annuels des 3 derniers exercices ;
- L'origine de propriété des titres apportés ;
- L'atterrissage des résultats 2022 de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** ;
- Et plus généralement, divers documents juridiques, comptables et financiers jugés utiles dans le cadre de notre mission.

Nous nous sommes entretenus avec les personnes en charge de l'opération, tant pour appréhender le contexte de l'opération projetée, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et financières. Cette prise de connaissance nous a permis d'identifier les parties en présence.

Nous avons notamment :

- Vérifié la pleine propriété des 90 actions **BOULOGNE IMMOBILIER** apportées en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement pouvant affecter la valeur de l'apport ou la transmission desdites actions à la société **2SAD** ;
- Examiné la pertinence de l'approche d'évaluation retenue et procédé à nos propres tests en tenant compte notamment de dernières données financières.

Nous avons également obtenu une lettre d'affirmation de la direction de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** aux termes de laquelle il nous a été notamment confirmé de l'absence d'évènements pouvant, d'une part grever la consistance des capitaux propres à la date du 30 septembre 2022 ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

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

L'apport des titres est effectué par des personnes physiques à une personne morale et, de ce fait, n'entre pas dans le champ d'application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

En conséquence, le principe de retenir la valeur réelle de l'apport est justifié et n'appelle pas d'observation de notre part.

3.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de réalité de l'apport, à savoir :

- la pleine propriété par Monsieur **Stéphane Avit**, du nombre de 70 actions **BOULOGNE IMMOBILIER**, objet du présent apport en nature.

Les titres apportés par Monsieur **Stéphane Avit** concernent ceux détenus avant l'opération de d'apport, et nous nous sommes fait confirmer que ces actions sont détenues sans contestation et sont librement transmissibles.

Les titres apportés par Madame **Sabrina D'hont** concernent ceux détenus avant l'opération de d'apport, et nous nous sommes fait confirmer que ces actions sont détenues sans contestation et sont librement transmissibles.

3.4 Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport est constitué de 90 actions **BOULOGNE IMMOBILIER**, toutes entièrement libérées et conférant les mêmes droits au porteur. L'analyse de la valeur individuelle par action de l'apport est ainsi similaire à celle de la valeur globale de l'apport.

La valeur réelle des titres de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** n'a pas été déterminée sur la base d'une approche d'évaluation multicritère.

Les parties ont décidé de retenir l'actif net comptable de la société au 31 décembre 2021 après affectation du résultat, étant précisé que le résultat net comptable est proche de 0 au 30 septembre 2022 sur 9 mois d'activité.

Cette approche a conduit à une valorisation des titres à 450.000€ pour l'intégralité du capital, intégrant aucune correction de l'actif net en raison de l'inscription à l'actif d'un fonds de commerce de 102.000€ et de la réduction du résultat d'exploitation observée depuis plusieurs exercices.

Dans ce contexte nous avons dû écarter les méthodes de valorisation traditionnelles en raison de l'absence d'éléments de référence fiable ou de données prévisionnels disponibles dans un contexte incertain.

4. SYNTHESE – POINTS CLES

- La valeur des titres **BOULOGNE IMMOBILIER** ne résulte pas d'une approche multicritère ;
- La mise en œuvre d'une approche par le rendement n'a pu être mise en œuvre dans le cadre de notre mission. En effet, aucun budget prévisionnel n'a pu être établi par la société.
- Les valeurs auxquelles conduisent nos travaux de valorisation ne sont pas incohérentes avec la valeur de l'apport ;
- Aucun élément significatif n'a été porté à notre connaissance qui pourrait remettre en cause la valeur de l'apport ;
- A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments de nature à remettre en cause la valeur de l'apport telle que présentée dans le traité daté du 25 octobre 2022.

5. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 450.000€ n'est pas surévaluée pour autant que le niveau actuel de l'activité et de la rentabilité de la société **BOULOGNE IMMOBILIER** se maintient sur plusieurs années.

En conséquence, la valeur des apports est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Paris, le 19 décembre 2022

FINANCIERE MRL
Commissaire aux Apports



Philippe Revial
Expert-comptable diplômé
Commissaire aux comptes