

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**En application de l'article L. 223-9 du Code de Commerce**

### **Apport**

**D'actions de la SAS BSMG**

**B 722 040 078 R.C.S. CRETEIL**

**De parts sociales de la SCI L.B.D.**

**B 422 298 685 R.C.S. CRETEIL**

**De parts sociales de la SCI GERMAINE**

**B 444 628 077 R.C.S. CRETEIL**

### **A**

**La Société A.B. PATRIMOINE**

**Société A Responsabilité Limitée**

**En cours de constitution**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les associés fondateurs, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de Commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une opinion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. 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 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 au nominal des parts à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Le présent rapport comportera les chapitres suivants

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports
3. Avantages particuliers
4. Conclusion

## **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Présentation de l'opération**

L'opération s'inscrit dans le cadre de la constitution de la société A.B. PATRIMOINE, société de prise de participations et de gestion.

## **1.2. Apporteurs et Société bénéficiaire**

### **1.2.1. Apporteurs**

- Monsieur Bernard DETROYE, né le 15 août 1951 à SAINT MAUR DES FOSSES (94), de nationalité française, demeurant 9 avenue de la Trémouille – 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, apporte
  - En pleine propriété 600 actions qu'il possède de la société BSMG SAS, société au capital de 350 000 euros, dont le siège social est situé au 95/95 bis avenue Foch 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, RCS CRETEIL B 722 040 078
  - En usufruit 50 parts sociales de la société civile immobilière L.B.D., SCI au capital de 1 524.49 euros, dont le siège social est situé au 9 avenue de la Trémouille 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, RCS CRETEIL 432 298 685
  - En usufruit 343 parts sociales de la société civile immobilière GERMAINE., SCI au capital de 137 200 euros, dont le siège social est situé au 9 avenue de la Trémouille 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, RCS CRETEIL 444 628 077
- Madame Karine DETROYE, épouse BREVIER, née le 12 août 1973 à SAINT MAUR DES FOSSES (94), de nationalité française, demeurant 8 rue de Vergennes – 78 000 VERSAILLES, apporte
  - En usufruit 343 parts sociales de la société civile immobilière GERMAINE., SCI au capital de 137 200 euros, dont le siège social est situé au 9 avenue de la Trémouille 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, RCS CRETEIL 444 628 077

### **1.2.2. Société bénéficiaire**

La société « A.B. PATRIMOINE », Société à Responsabilité Limitée, en cours de constitution, dont le siège social sera situé au 9 avenue de la Trémouille 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES. Son objet social est la prise d'intérêts ou de participations, ainsi que la gestion, dans toutes sociétés exerçant cette activité industrielle, commerciale, financière, de services et ce sous quelque forme que ce soit, notamment par souscription ou acquisition de toutes valeurs mobilières, parts d'intérêts ou autres droits sociaux.

### 1.3 But de l'opération

Cette opération est réalisée dans le cadre de la constitution de la société A.B. PATRIMOINE. Elle a pour objet de doter la société bénéficiaire des apports « de moyens importants pour favoriser son développement »

### 1.4 Propriété, jouissance

Les titres apportés seront la totale et entière propriété de la société bénéficiaire à compter du jour auquel elle aura émis et attribué aux apporteurs les titres et soultes destinées à assurer la rémunération des apports.

### 1.5 Description et évaluation des apports

Ceux-ci consisteront en

- **Apport de la pleine propriété de 600 actions sur les 1 200 qui composent le capital de la SAS B.S.M.G.**

La SAS B.S.M.G est une Société de droit français régulièrement constituée et fonctionnant conformément aux dispositions légales et réglementaires la régissant. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 722 040 078. Son siège social est situé au 95/95 bis avenue Foch 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES

Son capital s'élève actuellement à 350 000 euros.

Elle a pour objet social:

« Tous travaux de couverture, Plomberie, Chauffage Central, Fumisterie et d'une manière générale tous travaux de bâtiment »

Le président de la société est Mr Bernard DETROYE

Pour établir l'évaluation de l'apport des titres de la société BSMG, les parties ont décidé d'utiliser les comptes arrêtés au 31 mars 2011 , et de retenir la moyenne de deux méthodes de valorisation

- Méthode basée sur l'EBE en tenant compte de la surface en trésorerie

- Méthode sur « valeur mathématique », consistant à appliquer un coefficient du le chiffre d'affaire, additionner les fonds propres et soustraire la valeur nette comptable des immobilisations utilisées dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce.

**La société a ainsi été valorisée à 4 000 000 €. La valeur de l'apport ressort donc à 2 000 000 euros pour les 600 parts apportées.**

- **De l'usufruit de 646 parts sociales de la société civile immobilière GERMAINE.**

La SCI GERMAINE est une société civile immobilière, dont le siège social est situé au 9 avenue de la Trémouille 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, RCS CRETEIL 444 628 077

Son capital de 137 200 euros est divisé en 686 parts sociales.

Elle a pour objet social: « La propriété et l'administration d'un immeuble situé 3 bis avenue du Rocher – 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES.

Le gérant de la société est Mr Bernard DETROYE

Pour établir l'évaluation de l'apport des titres de la société il a été tenu compte « de la valeur réelle de rendement financier, les actifs étant occupés »

La valeur de l'usufruit a été déterminée « en fonction des perspectives pour l'usufruitier d'un rendement sur 15 ans », avec une valeur d'usufruit retenue de 75% de la valeur des parts.

**La société a ainsi été valorisée à 480 000 €. La valeur de l'apport en usufruit des 686 parts sociales composant le capital social ressort donc à 360 000 euros.**

- **De l'usufruit de 50 parts sociales de la société civile immobilière L.B.D.**

La SCI L.B.D. est une société civile immobilière, dont le siège social est situé au 9 avenue de la Trémouille 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES, RCS CRETEIL 444 628 077

Son capital est de 1524.49 euros divisé en 100 parts sociales.

Elle a pour objet social: « La propriété et l'administration d'un immeuble situé 95 avenue FOCH – 94 100 SAINT MAUR DES FOSSES.

Le gérant de la société est Mr Bernard DETROYE

Pour établir l'évaluation de l'apport des titres de la société il a été tenu compte « de la valeur réelle de rendement financier, les actifs étant occupés »

La valeur de l'usufruit a été déterminée « en fonction des perspectives pour l'usufruitier d'un rendement sur 15 ans » avec une valeur d'usufruit retenue de 75% de la valeur des parts.

**La société a ainsi été valorisée à 470 000 €. La valeur de l'apport en usufruit des 50 parts sociales apportées ressort donc à 175 000 euros.**

#### **1.6 Rémunération des apports**

La société A.B. PATRIMOINE est en cours de constitution. Son capital sera constitué

- d'une part par un apport en numéraire de 1 000 euros rémunéré par 10 parts de cent (100 €) euros de valeur nominale chacune
- et d'autre part par le présent apport en nature à titre pur et simple qui sera rémunéré par l'attribution de 23 100 parts sociales de la société d'une valeur nominale de cent (100 €) chacune attribuées aux apporteurs à hauteur de 21 450 parts sociales à Monsieur Bernard DETROYE et 1 650 parts sociales à Madame Karine BREVIER. La différence de 225 000 euros avec la valeur totale de l'apport ( $2\,000\,000\text{ €} + 175\,000\text{ €} + 360\,000\text{ €} = 2\,535\,000\text{ €}$ ) sera versée à titre de soulte aux apporteurs.

## **2 DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1 Diligences effectuées**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin de

- Contrôler la réalité des apports ,
- Apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur attribuée aux apports ,
- S'assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

A cet effet, nous avons procédé aux diligences suivantes

- Nous avons pris connaissance du contexte dans lequel s'inscrit l'opération projetée,
- Nous nous sommes rapprochés des conseils de l'apporteur,
- Nous nous sommes entretenus avec le dirigeant de la société,
- Nous avons examiné les documents juridiques servant de base à l'opération

## **2.2. Appréciation de la valeur des apports**

Nous avons examiné les méthodes de valorisation retenues et nous avons procédé à une appréciation des valeurs de l'entreprise et des SCI selon d'autres méthodes adaptées en fonction du type d'opération et du contexte de celle-ci.

### **Valorisation de la SAS B.S.M.G**

Nous avons retenu d'autres méthodes appropriées d'approche de la valorisation de la société dans le cadre d'une telle opération. Sur la base des deux derniers exercices clos au 31 mars 2010 et au 31 mars 2011, sachant que la situation communiqué au 30 septembre 2011 présente les mêmes caractéristiques.

- Approches basées sur le rendement
  - Valeur de rentabilité en tenant compte d'un taux de placement à 5% et d'un prime de risque de 50% 4 494 K€
  - Capitalisation du bénéfice net moyen avec un coefficient multiplicateur de 10 3 371 K€
  - Capitalisation de la CAF moyenne avec un coefficient multiplicateur de 7 3 554 K€
  - Valeur de productivité avec un taux de productivité de 8,5% 3 554 K€
- Approche Mixte .
  - Coefficient multiplicateur sur EBIT moyen de 6 4 566 K€

**Sans aucune pondération des méthodes la valeur moyenne issue de ces différentes méthodes ressort à 3 990 K€.**

**Il apparaît donc que la valeur retenue dans le cadre de l'apport de 4 000 000 euros pour 100% du capital de la SAS B.G.M.D est une valeur raisonnable et non surévaluée compte tenu de la qualité des comptes de la société, tant au niveau de la situation bilancielle que de son compte de résultat.**

### **Valorisation de la SCI L.B.D.**

La valorisation en pleine propriété des parts de la SCI L.B.D. a été réalisée tout d'abord par l'estimation de l'immeuble à son actif par capitalisation des loyers futurs devant être encaissés par cette société en fonction du bail en cours d'exécution, au taux de 7%.

Le taux de 7% est justifié compte tenu de la qualité de l'emplacement commercial, de l'état de l'immeuble et des ses équipements, du rapport superficie/loyer commercial.

Ainsi la valeur de l'immeuble ressort à 690 000 euros soit un prix au m2 non pondéré de 1 720 €. Cette valorisation compte tenu du marché de l'immobilier à Saint Maur apparaît prudente compte tenu d'un prix de terrain nu moyen constaté de 1 300 € du m2.

La valeur des parts de la société a ensuite été déterminée sous déduction de la valeur nette comptable de la construction, il en est ressorti une valeur de 470 000 euros.

La situation nette ressortant du bilan de la SCI n'a pas été prise en compte car non significative.

L'apport de ces parts étant uniquement en valeur d'usufruit sur une durée de 15 ans, un abattement de 25% a été pratiqué sur la valorisation des parts (valeur d'usufruit retenue pour 75% de la valeur en pleine propriété).

**Il en est donc ressorti une valeur de 350 000 euros pour les parts de la SCI L.B.D.**

**La méthode utilisée, actualisation des loyers, ainsi que l'abattement pratiqué dans le cadre d'une détention en usufruit sont conformes aux pratiques pour ce type d'opération.**

### **Valorisation de la SCI GERMAINE**

La valorisation en pleine propriété des parts de la SCI GERMAINE. a été réalisée tout d'abord par l'estimation de l'immeuble à son actif par capitalisation des loyers futurs devant être encaissés par cette société en fonction du bail en cours d'exécution, au taux de 7%.

Le taux de 7% est justifié compte tenu de la qualité de l'emplacement commercial, de l'état de l'immeuble et des ses équipements, du rapport superficie/loyer commercial.

Ainsi la valeur de l'immeuble ressort à 650 000 euros soit un prix au m2 non pondéré de 2 000 €. Cette valorisation compte tenu du marché de l'immobilier à Saint Maur apparaît prudente compte tenu d'un prix de terrain nu moyen constaté de 1 300 € du m2.

La valeur des parts de la société a ensuite été déterminée en fonction de la situation nette de la société civile sous déduction de la valeur nette comptable de la construction, il en est ressorti une valeur de 480 000 euros.

L'apport de ces parts étant uniquement en valeur d'usufruit sur une durée de 15 ans, un abattement de 25% a été pratiqué sur la valorisation des parts (valeur d'usufruit retenue pour 75% de la valeur en pleine propriété).

**Il en est donc ressorti une valeur de 360 000 euros pour les parts de la SCI GERMAINE**

**La méthode utilisée, actualisation des loyers, ainsi que l'abattement pratiqué dans le cadre d'une détention en usufruit sont conformes aux pratiques pour ce type d'opération.**

### **3. AVANTAGES PARTICULIERS**

Aucun avantage particulier ne nous a été signalé.

#### 4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur totale des apports s'élevant à 2 535 000 euros n'est pas surévaluée, et en conséquence, que la somme des apports est au moins égale au montant du capital à émettre dans le cadre de la constitution de la SARL A.B. PATRIMOINE.

Fait à Paris, le 23 décembre 2011.

Le Commissaire aux apports

**R.Z. AUDIT**

Denis ZAGO

**Associé-Mandataire Social**