

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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 NANTES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 02907
Numéro SIREN : 901 785 428
Nom ou dénomination : 24-08A

Ce dépôt a été enregistré le 16/12/2022 sous le numéro de dépôt 22438



PASCAL BERNARD
BASILE BRÉZAUDY
GUILLAUME LABBÉ

Adecia
experts-comptables

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS

Apport des titres de la société « SCI LE BERLIQUET »
par M. LERAT Franck
dans la société « 24-08A »

5, rue Paul-Émile Victor - BP 50282
85007 **LA ROCHE-SUR-YON CEDEX**
02 51 37 07 78
adecialaroch@adecia.fr

ANGERS | CHALLANS | CHOLET | LA ROCHE-SUR-YON | LES HERBIERS | LES SABLES D'OLONNE | LUÇON | NANTES NORD ET SUD | NIORT

SARL ADECIA AUDIT au capital de 240 408 € | SARL de Commissaires aux comptes | Membre de la Compagnie Régionale de Poitiers | RCS LA ROCHE-SUR-YON B 418 908 927 | TVA intracommunautaire FR 31 418 908 927

ENSEMBLE, L'AUDACE A DE L'AVENIR www.adecia.fr





A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société « 24-08A » en date du 16 juin 2022, concernant l'apport des titres de la société « **SCI LE BERLIQUET** » devant être effectué par Monsieur LERAT FRANCK dans la société « **24-08A** », nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport en cours de signature par la personne physique apporteuse concernée. 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées, à apprécier la valeur de l'apport, 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 de l'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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

- I – Présentation de l'opération et description des apports
- II – Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- III – Conclusion

I – PRESENTATION DE L’OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1-1 Contexte général et objectifs de l’opération

Le présent apport des parts sociales envisagé par Monsieur LERAT Franck vise à structurer l’organisation directionnelle et patrimoniale de la société Holding « 24-08A ».

1-2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1-2-1 Personne physique apporteuse

La société « **24-08A** » va bénéficier de l’apport de titres détenus par Monsieur **LERAT Franck**, né à NANTES (44), le 18 janvier 1961 demeurant 58, route de Saint Savin, 44360 SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC. Monsieur Franck LERAT est marié à Mme Patricia LERAT, sous le régime de la communauté légale.

1-2-2 Société bénéficiaire « 24-08A »

Conformément aux statuts de la société, « 24-08A » est une SAS dont le siège social est situé 58, route de Saint Savin, 44360 SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, sous le numéro 901.785.428.

Le capital social de la société est de 480.000€ réparti en 4.800 actions de 100€.

L’objet social principal de la société « 24-08A » prévu par ses statuts est le suivant :

« La Société a pour objet en France et à l’étranger :

- Acquisition, gestion, vente de toutes valeurs mobilières, prise de participation ou d’intérêts sous une forme ou une autre dans toute société ou entreprise et plus généralement toutes opérations financières réalisées par une société holding,
- L’exercice de mandats sociaux au sein des sociétés filiales,
- La réalisation de prestation de services commerciaux, administratifs ou autres auprès des filiales,
- Le cas échéant, apport de financement aux filiales et cautionnement des filiales,

La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises, groupement d'intérêts économique et société française ou étrangères, créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous les objets similaires dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens, notamment la voie de création de sociétés nouvelles ou de fonds de commerce, apport, souscription ou achat d'actions ou de parts sociales ou de parts bénéficiaires, de fusion, de société en participation, de groupement, d'alliance ou de commandite.

Et généralement, toutes opérations commerciales et industrielles, financières, mobilières, et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou tout objet similaire et connexe. »

Le Président de cette société est M. LERAT Franck sans limitation de durée.

1-2-3 Société dont les titres sont apportés

L'apport de titres réalisé par **M. Franck LERAT** concerne la société « **SCI LE BERLIQUET** », SCI au capital de 71.651,04 euros, dont le siège est 58, route de Saint Savin, 44360 SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, sous le numéro 424.588.036.

Son capital, composé de 4.700 parts sociales de 15.24 € chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 4.700 et réparties comme suit :

- Monsieur Franck LERAT : 4.600 parts sociales (numérotées de 1 à 4.600)
- Madame Patricia LERAT : 100 parts sociales (numérotées de 4.601 à 4.700)

Selon ses statuts, « la société a pour objet en France et dans tous pays :

- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. »

Li



La société est dirigée par M. Franck LERAT en qualité de Gérant

1-3 Description de l'opération

Les principales modalités de réalisation de l'apport sont résumées comme suit :

1-3-1 - Caractéristiques de l'apport

Monsieur LERAT Franck apporte à la société « **24-08A** », en pleine propriété, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, 4.600 parts sociales de la SCI « **LE BERLIQUET** », numérotées de 1 à 4.600.

Les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Elles ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

1-3-2 Aspects fiscaux

Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code général des Impôts, le présent contrat d'apport est exonéré des droits d'enregistrement.

Plus-values en sursis

L'apporteur déclare que cette opération d'apport entre dans le champ d'application de l'article 150-U B TER du Code Général de Impôts et qu'il s'engage à respecter l'ensemble des obligations déclaratives.

1-3-3 Condition suspensive

L'unique condition suspensive à cette opération concerne l'approbation définitive du contrat d'apport et de l'augmentation de capital qui en résulte.

6

1-3-4 Rémunération des apports en nature

En rémunération de son apport évalué à la somme de 197.700 €, il sera attribué à M. LERAT Franck, 1.977 actions nouvelles de la société « 24-08A », de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées. Le capital social de la société 24-08A sera porté de 380.000€ à 577.700€, soit 5.777 actions de 10€ chacune.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1-4 Présentation de l'apport

1-4-1 Méthode d'évaluation retenue

S'agissant d'un apport de titres par une personne physique, l'opération n'entre pas dans le champ d'application du règlement ANC n°2017-01.

Dès lors, l'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties sur la base de la valeur vénale de la société.

1-4-2 Description de l'apport

Les parts sociales de la société « **LE BERLIQUET** » apportées par **M. LERAT Franck**, telles qu'elles ont été décrites ci-dessus, sont évaluées globalement à 197.700 € soit 4.600 parts sociales en pleine propriété de 42.98€ chacune.

C

II – DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2-1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société « **24-08A** », bénéficiaire de l'apport, sur la valeur des apports devant être effectués par M. **LERAT Franck**.

Nous avons notamment :

- Pris contact avec 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 contrat d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Vérifié la pleine propriété de l'actif immobilier détenu par la SCI LE BERLIQUET ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés dont les titres font l'objet de l'apport ;
- Réalisé un examen limité de la situation comptable établie au 31 décembre 2021 et de l'absence de modification substantive de la structure patrimoniale de la « S.C.I LE BERLIQUET » ;
- Examiné la pertinence de la méthode d'évaluation des titres ;
- Pris l'assurance qu'aucun évènement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu jusqu'à la présente date.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de **M. Franck LERAT**, associé et Gérant de la société dont les titres sont apportés, nous confirmant l'absence d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative l'évolution de l'activité des sociétés dont les titres sont apportés sur les périodes subséquentes du dernier exercice clos jusqu'à la date du présent rapport.

G

2-1-1 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de la société « **LE BERLIQUET** » en tant que valeur d'apport. Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaires de notre part.

2-1-2 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par **M. LERAT Franck** des parts sociales de la société apportée. Il est titulaire des parts sociales de la société « **LE BERLIQUET** », pour les avoir acquises lors de la constitution de la SCI en octobre 1999, par apport en numéraire.

2-2 Appréciation de la valeur de l'apport

2-2-1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur 97.88% du capital de la société « **LE BERLIQUET** ».

2-2-2 Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport de la société « **LE BERLIQUET** » a été déterminée par les parties sur la base d'une évaluation patrimoniale de cette SCI. Cette valeur correspondant l'estimation de valeur du bien immobilier présent à l'actif de cette SCI au regard de sa valeur vénale, corrigée de la trésorerie nette au 31 décembre 2021.

La valeur vénale de l'immeuble a été estimée par comparaison avec des transactions similaires portant sur des locaux commerciaux situés dans la même zone géographique.

2-2-3 Valorisation des titres apportés

Compte tenu de la nature immobilière de l'activité de la SCI LE BERLIQUET, la méthode de valorisation dite « patrimoniale » par réévaluation de l'actif immobilier présent à son actif nous semble la plus justifiée.

Nous nous sommes assurés de la pertinence des hypothèses de valorisation retenue par les parties en estimant un prix au m² de locaux similaires situés dans la zone géographique de St Herblain (44) à partir de :

- La valeur vénale issue des transactions similaires enregistrées lors des deux dernières années ;
- La valeur issue des biens similaires mis sur le marché de l'immobilier sur le 3^{ème} trimestre 2022.

A l'issue de nos travaux, les hypothèses de valorisation retenues par les parties nous semblent justifiées.

La SCI LE BERLIQUET n'aurait procédé à aucun investissement ou financement particulier sur l'exercice ouvert le 1er janvier 2021. Par ailleurs, le contrat de bail en cours n'aurait pas fait l'objet de modification substantive.

2-2-4 Méthodes de valorisation écartée

Excédent de trésorerie future

N'ayant pas obtenu de données prévisionnelles pour déterminer les flux de trésorerie futurs, la méthode de valorisation liée aux excédents de trésorerie futurs n'a pas été retenue.

Valeur de rendement sur la base des dividendes

Compte tenu de la nature immobilière de la société et de l'absence de versement régulier de dividendes lors des trois précédents exercices, cette méthode a été écartée.

Valeur de rendement de l'exploitation

Cet apport porte sur une société de nature immobilière. Ainsi les méthodes relatives à une valeur de « rendement » ne sont pas adéquates.

2-2-6 Synthèse des hypothèses de valorisations

La valorisation ressortant de l'approche relative à une valeur « patrimoniale » conforte la valeur d'apport.

III – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale de l'apport retenue par les parties s'élevant à 197.700 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital social de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 14 décembre 2022

Pour la société ADECIA AUDIT

Guillaume LABBÉ

Commissaire aux apports

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Guillaume Labbé', written over a horizontal line.

PJ : - Décision de l'associé unique relative à la nomination du commissaire aux apports,
- Projet de contrat d'apport