

RCS : MANOSQUE

Code greffe : 0401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 00417

Numéro SIREN : 852 658 335

Nom ou dénomination : 3R

Ce dépôt a été enregistré le 05/08/2019 sous le numéro de dépôt 4857

SAS 3 R

**L'Agora Bât E5, Chemin Champs de Pruniers
04100 MANOSQUE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SAS 3 R

Société par actions Simplifiée au capital de 1.000 euros

L'Agora Bât E5, Chemin Champs de Pruniers

04100 MANOSQUE

RCS MANOSQUE 852 658 335

☞ ☞ ☞

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SAS 3 R

Société par actions Simplifiée au capital de 1.000 euros

L'Agora Bât E5, Chemin Champs de Pruniers

04100 MANOSQUE

RCS MANOSQUE 852 658 335

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'Associé unique,

En exécution de la mission, que vous m'avez confiée en date du 25 juillet 2019, dans le cadre de l'apport de 3.276 actions de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE d'une valeur nominale de 15 euros chacune, par Monsieur Jean Marie BRASSENS, à la société SAS 3 R, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du code de commerce.

La valeur totale de ces actions a été arrêtée dans le projet de traité d'apport de titres par le représentant de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE, dont la signature a été effective le 26 juillet 2019.

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 professionnelle 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 augmentée de la prime d'émission.

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.

Mon rapport est organisé selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

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

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération proposée consiste en l'apport de titres de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 344 857 008, détenus par Monsieur Jean Marie BRASSENS, à la société SAS 3 R, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 852 658 335, représentée par Monsieur Jean Marie BRASSENS, Président et associé unique de ladite société.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES CONCERNEES ET LIENS EN CAPITAL

1.2.1 Société bénéficiaire : SAS 3 R

La société 3 R est une société par actions simplifiée, au capital de 1.000 euros, ayant son siège social à MANOSQUE (04100) L'Agora Bât E5 Chemin Champs de Pruniers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Manosque sous le numéro 852 658 335. Elle est représentée par Monsieur Jean Marie BRASSENS, Président et associé unique de ladite société.

1.2.2 Titres apportés

Monsieur Jean Marie BRASSENS fait apport à la société SAS 3 R, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, de 3.276 actions de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE, sur un total de 5.873 actions, d'une valeur nominale de 15 euros chacune lui appartenant en nom propre.

Les 3.276 actions apportées, représentent 55,78 % du capital et des droits de vote de la SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE. Lesdites 3.276 actions ont été évaluées à la somme de 3.488.940 euros chacune.

La société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE a pour objet l'exploitation de toutes maisons de retraite, résidence d'accueil pour les personnes du 3ème âge et plus généralement l'exploitation de toute entreprise touchant à l'accueil, les soins médicaux, la restauration et l'hébergement de leur famille et invités.

La société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE est propriétaire :

- D'un fonds de commerce d'EHPAD de 62 lits autorisés, dont 2 lits d'hébergement temporaire, exploités sous la dénomination RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE ;
- D'un bien immobilier situé rue des Muriers à Montady (34310) au lieudit la Condamine, sur lequel elle a construit un bâtiment à usage d'EHPAD ;

Par ailleurs, la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE a agrandi le bâtiment par la construction de 30 chambres individuelles complémentaires construites et achevées le 3 novembre 2010.

Son chiffre d'affaires a évolué de la manière suivante :

- au 31/12/2016 : 2.349.278 euros
- au 31/12/2017 : 2.293.441 euros
- au 31/12/2018 : 2.413.877 euros

Les capitaux propres ont évolué de la manière suivante :

- au 31/12/2016 : 1.752.951 euros
- au 31/12/2017 : 976.521 euros
- au 31/12/2018 : 1.070.709 euros

Le résultat net a évolué de la manière suivante :

- au 31/12/2016 : 144.034 euros
- au 31/12/2017 : 126.729 euros
- au 31/12/2018 : 139.443 euros

1.2.3 Liens entre les sociétés

La société SAS 3 R, dont le Président et associé unique, Monsieur Jean Marie BRASSENS, est l'apporteur des 3.276 actions évaluées à 1.065 euros chacune, détiendra, au terme de cette opération, 55,78% des titres de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE.

1.2.4 Propriété et jouissance

La société SAS 3 R sera propriétaire des droits sociaux apportés à compter du jour de la décision Extraordinaire de l'associé unique qui approuvera le présent apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital. La société SAS 3 R aura droit à tous dividendes, intérêt produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les actions à elle apportées à compter du même jour.

1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les titres apportés par Monsieur Jean Marie BRASSENS à la société SAS 3 R, sont évalués selon la formule suivante :

$$\text{Valorisation} = \text{Valeur d'entreprise} - \text{Dette financière}$$

La valeur d'entreprise a été fixée à 8.000.000 euros. Elle prend en compte la valeur de l'actif immobilier, du terrain, du bâtiment, et de la valeur du fonds de commerce d'EHPAD.

La dette financière correspond au montant du capital restant dû des emprunts contractés par la société au 31 août 2019 (estimation de la dernière échéance réglée avant la réalisation définitive de l'apport), soit 1.725.641,68 euros.

En conséquence :

- La valorisation calculée selon la formule retenue s'élève à 6.274.358,32 € ;
- La valeur unitaire de l'action apportée est de 1.068,34 euros ;
- La valeur unitaire de l'action est arrêtée à 1.065 euros pour éviter des rompus ou la constitution d'une soulte au profit de l'apporteur.

La valorisation retenue pour l'apport susvisé est également basée sur une offre d'acquisition reçue par Monsieur Jean Marie BRASSENS et Madame Simone BRASSENS, en provenance de la société OC SANTE, société anonyme au capital de 1.530.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 454 800 426. Une offre valant promesse unilatérale d'achat sous conditions suspensives en date du 14 mai 2019, accepté par

Monsieur Jean Marie Brassens (5.738 actions) et Madame Simone BRASSENS (1 action), en date du 23 mai 2019, avec une période d'exclusivité jusqu'au 31 octobre 2019.

Les conditions suspensives sont les suivantes :

- Le prix fixé par la société OC SANTE aux conditions suivantes :
 - o Détermination du prix des 5.738 actions cédées par Monsieur Jean Marie BRASSENS :
 - $5.738 \text{ titres} * (\text{valeur d'entreprise } 8.000.000 \text{ euros} - \text{dette financière}) / 5.873 \text{ titres.}$
 - La dette financière qui sera prise en compte pour la détermination du prix final sera celle arrêtée au dernier mois du jour précédant la signature de la cession.
 - Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de la cession définitive des 5.738 actions détenues par Monsieur Jean Marie BRASSENS à titre personnel ou par l'intermédiaire d'une société dont il est l'unique associé.
- La signature d'un compromis sous les 15 jours de la purge totale du droit de préemption des salariés prévus dans le cadre de la loi Hamon et que la signature de l'acte définitif de la cession des 5.738 actions intervienne au plus tard dans les 30 jours de la signature du compromis ;
- Les commissions de transaction fixées à 2% HT (2,40 %TTC) dues au Cabinet Invest Services Finances, représenté par Monsieur Bernard CHMIELINSKI, resteront à la charge de l'acquéreur et payable le jour de la signature de la cession des 5.738 actions de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE.

Dans le cadre de cette offre acceptée, un prix provisoire a été déterminé sur la base des comptes de l'exercice incluant une dette financière qui s'élève à 1.767.369 euros. La valeur de la SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE s'élève à 6.232.631 euros, soit une valeur pour une action de 1.061,23 euros.

Le prix provisoire s'élèverait à :

- Pour Monsieur Jean Marie BRASSENS : $5.738 \text{ actions} * 1.061,23 \text{ euros} = 6.089.337,74 \text{ euros} ;$
- Pour Madame Simone BRASSENS : $1 \text{ action} * 1.061,23 \text{ euros} = 1.061,23 \text{ euros.}$

La valeur financière a été appréhendée de façon technique par une approche patrimoniale qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,

1.4.2. Description de l'apport

Monsieur Jean Marie BRASSENS apporte 3.276 actions sur un total de 5.873 actions composant le capital de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE à la société SAS 3 R.

1.4.3. Rémunération de l'apport

En rémunération cet apport, évalué à 3 488 940,00 euros, il sera attribué à l'apporteur 348 894 actions nouvelles de 10 euros chacune de nominal, soit 348 894 actions nouvelles pour 3 276 actions apportées, entièrement libérées à créer par la société SAS 3 R, à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 3 488 940,00 euros.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.

En particulier, j'ai :

- Effectué des entretiens téléphoniques avec le Président de la société SAS 3 R, en charge de la réalisation de l'opération, sous ses aspects financiers et juridiques ;
- Rencontré le conseil de l'opération ;
- Vérifié l'existence, la valorisation des titres apportés ;
- Examiné les documents juridiques relatifs à l'apport ;
- Obtenue une lettre d'affirmation de la direction sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de ma mission.

Enfin, j'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur de l'apport.

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

La conformité de cette méthode de valorisation à la réglementation comptable n'appelle pas de commentaires particuliers de ma part.

2.3. REALITE DE L'APPORT

Je me suis assuré de la réalité de l'ensemble des titres apportés, confirmant la valorisation des actions de la société SA RESIDENCE RETRAITE RENAISSANCE apportées à la société SAS 3 R.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

La détermination de la valeur d'apport ne nécessite pas de commentaires particuliers. Elle est pertinente compte tenu de la nature de l'apport.

3. CONCLUSION

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 3.488.940 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale au montant du capital souscrit par la société SAS 3 R.

Fait à Marseille, le 31 juillet 2019

Pour la SARL MS CONSEIL
Matthias SITBON
Commissaire aux apports

