



RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2015 B 04735

Numéro SIREN : 813 208 048

Nom ou dénomination : SF INVESTISSEMENTS

Ce dépôt a été enregistré le 01/10/2015 sous le numéro de dépôt A2015/024572

Dénomination : SF INVESTISSEMENTS
Adresse : 425 cours Emile Zola 69100 Villeurbanne -FRANCE-
n° de gestion : 2015B04735
n° d'identification : 813 208 048
n° de dépôt : A2015/024572
Date du dépôt : 01/10/2015

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
01/10/2015



4651419

4651419

SF Investissements

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 €

**425, cours Emile Zola 69100 Villeurbanne
RCS Lyon numéro 813 208 048**

Rapport du commissaire aux apports

Décision extraordinaire de l'associé unique



Société à responsabilité limitée au capital de 40.000 €

Membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Lyon

RCS Lyon B 428 567 317 - Siret 428 567 317 00030

5 bis, rue Sainte-Marie 69003 LYON

06/73/44/25/87

michel.vilardell@auctor.services

A l'associé unique,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en date du 21 septembre 2015, concernant l'apport devant être effectué par Monsieur Sébastien Fallecker, au profit de la société **SF Investissements**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Les modalités de l'apport ont été arrêtées dans le contrat d'apport des droits sociaux de la société **Roux Propreté Services** signé le 1^{er} octobre 2015 par Monsieur Sébastien Fallecker, en ses qualités, d'une part, de propriétaire des parts apportées et, d'autre part, de président de la société **SF Investissements**.

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 des apports, et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

La relation de l'exécution de notre mission comporte :

- la présentation de l'opération et la description des apports,
- l'exposé de nos diligences,
- notre appréciation de la valeur des apports.

1. – Présentation de l'opération

11. – Présentation des sociétés et intérêts en présence

111. – Personne physique apporteuse

Les 4.000 parts sociales objets de l'apport sont détenues par Monsieur Sébastien Fallecker, président de la société **SF Investissements**, bénéficiaire de l'apport, et gérant de la société **Roux Propreté Services**, dont les parts sont apportées.

L'apport porte sur 4.000 parts sociales de la société **Roux Propreté Services**.

112. – Société dont les parts sont apportées

La société **Roux Propreté Services** a été constituée, sous la forme d'une société à responsabilité limitée, le 19 juin 2009.

Son siège social est sis 425, cours Emile Zola à Villeurbanne (69100).

Son capital social, d'un montant de **8.100 €**, est composé de 8.100 parts sociales au nominal de 1 € chacune, de sorte que l'apport envisagé porte sur 49,38% des droits sociaux de **Roux Propreté Services**.

La société **Roux Propreté Services** est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 513 224 139.

Elle a pour objet les activités suivantes exercées sous le code 8121Z :

- toutes prestations de services en matière de nettoyage industriel, traitement spécifique sur tous supports, propreté urbaine, désinfection...,
- la fabrication, l'achat, la vente de tous produits en relation avec l'activité susvisée,
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités,
- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société à responsabilité limitée **Roux Propreté Services** ne recourt pas aux services d'un commissaire aux comptes, en l'absence d'obligation légale impliquant une telle désignation.

La société clôture ses comptes le 30 juin de chaque année.

La situation nette comptable s'élevait à - **25.778 €** au 30 juin 2015, y compris une perte de **30.091 €** au titre de l'exercice couvrant la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015, qui a ramené les fonds propres de la société à cette date à un montant inférieur à la moitié du capital social.

Ce constat conduira à mettre en œuvre, dans les quatre mois suivant la date d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015, le formalisme requis par l'article L223-42 du Code de commerce, et à décider, ainsi que s'y est engagé l'apporteur, en sa qualité de président et d'associé unique de la société bénéficiaire de l'apport :

- à ne pas dissoudre par anticipation la société **Roux Propreté Services**,
- à reconstituer les fonds propres de la société avant le 31 décembre de la deuxième année civile suivant celle de la décision de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la société.

113. – Société bénéficiaire de l'apport

La société **SF Investissements** a été constituée, sous la forme d'une société par actions simplifiée, le 27 août 2015, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 813 208 048.

Son capital est composé de 100 actions d'une valeur nominale de 10 €uros chacune, toutes souscrites par Monsieur Sébastien Fallecker.

Son siège social est sis 425, cours Emile Zola à Villeurbanne (69100).

La société a été constituée afin d'acquérir, corrélativement à l'opération d'apport objet du présent rapport, 4.100 des 8.100 parts composant le capital de la **SARL Roux Propreté Services** appartenant actuellement à son associé fondateur, de sorte qu'elle détiendra l'intégralité des droits sociaux de cette entité à l'issue de ces deux opérations.

La société **SF Investissements** a pour objet, en France et à l'étranger :

- la prise de participation ou d'intérêts de quelque manière que ce soit, dans toutes les entreprises ou sociétés, l'acquisition de toutes parts et/ou valeurs mobilières, l'administration, la gestion et l'aliénation de ces participations, intérêts, parts et/ou valeurs mobilières ;
- l'animation, la coordination et le contrôle de ses filiales ou participations, ainsi que la participation active à la conduite et à la politique de celles-ci ;
- l'assistance et la réalisation de prestations de services notamment en matière administrative, comptable, financière, technique, commerciale et de gestion, au profit de toutes les entreprises ou sociétés dans lesquelles elle détient un intérêt ou une participation, et par le biais de moyens appropriés et de services spécifiques ;
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- et généralement, toutes opérations industrielles et commerciales, financières civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

12. - Objectifs de l'opération

Le présent apport des titres est envisagé par Monsieur Sébastien Fallecker afin de regrouper au sein d'une société holding l'ensemble des titres de la société **Roux Propreté Services**, et ainsi lui permettre d'acquérir les parts de l'associé sortant de cette entité.

13. – Evaluation de la valeur de l'apport

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

En conséquence, les parts sont apportées à leur valeur réelle résultant d'une estimation arrêtée par Monsieur Sébastien Fallecker et ses conseils, sur le vu des comptes annuels de la société arrêtés au 30 juin 2015, et par référence à la valeur conventionnelle retenue dans le cadre de l'acquisition en cours des parts détenues par l'associé fondateur de la société **Roux Propreté Services**.

Cette valeur est établie à **26 Euros** par part sociale apportée.

14. – Rémunération de l'apport

En contrepartie de l'apport de 4.000 parts sociales de la société **Roux Propreté Services**, d'une valeur de **104.000 Euros** seront attribuées à Monsieur Sébastien Fallecker **10.400 actions** de la société **SF Investissements**, à créer par cette dernière.

Ces actions seront émises au prix nominal de **10 €**, dans le cadre d'une augmentation de capital de **104.000 € (CENT QUATRE MILLE Euros)**, sans prime d'émission compte tenu de la date de création récente de la société.

Aucun avantage particulier n'est stipulé ni convenu au profit de l'apporteur.

15. - Aspects fiscaux

L'augmentation de capital consécutive à l'apport donnera lieu au paiement du droit fixe prévu par l'Article 810 – I du Code général des Impôts applicable aux apports effectués à titre pur et simple.

En matière d'impôt sur le revenu, la plus-value d'apport relève du régime de report d'imposition prévu par l'article 150-B Ter du Code général des impôts.

16. – Condition suspensive

L'apport est subordonné aux conditions suspensives relatives :

- agrément de la société bénéficiaire de l'apport par l'assemblée des associés de la société dont les parts sont apportées,
- approbation de l'évaluation de l'apport, et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique.

Ces conditions suspensives devront être levées avant le 15 octobre 2015.

2. - Diligences et appréciation de la valeur des apports

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

Nos diligences ont consisté :

- à rencontrer les personnes en charge de l'opération afin de prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en complément de l'examen du projet de contrat d'apport,
- à contrôler l'existence des parts apportées, et à vérifier leur pleine propriété en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- à consulter les documents juridiques et financiers relatifs à la société bénéficiaire de l'apport et à celle dont les parts sont apportées,
- à examiner les comptes annuels de la SARL **Roux Propreté Services** arrêtés au 30 juin 2014 et au 30 juin 2015, ces derniers n'ayant pas encore été approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle,
- à prendre connaissance de l'évolution de l'activité de la société **Roux Propreté Services** depuis le 1^{er} juillet 2015,
- à contrôler l'existence des actifs incorporels détenus par la société **Roux Propreté Services**, qui fondent ses perspectives de développement commercial, et à apprécier leur juste valeur par référence au marché des cessions de fonds de commerce d'entreprises de nettoyage,
- à examiner l'acte de cession sous conditions suspensives de 4.100 parts de la société **Roux Propreté Services**, signé par l'apporteur pour le compte de **SF Investissements** et l'associé fondateur le 15 septembre 2015,
- à apprécier la pertinence et la cohérence des hypothèses prévisionnelles de la société, en considération de son positionnement sur son marché, et des perspectives de développement déterminées par l'apporteur dans le cadre de l'instruction du dossier de financement sollicité pour cette acquisition, et à mettre en œuvre un calcul fondé sur l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie induits par ces prévisions d'exploitation.

21. – Actif net comptable au 31 décembre 2013

L'actif net comptable de la société **Roux Propreté Services** est composé comme suit au 30 juin 2015 :

	(milliers €uros)	Total
Total des actifs		439
<i>Dont actifs incorporels</i>		4
<i>Dont autres actifs immobilisés</i>		21
<i>Dont autres actifs circulants d'exploitation</i>		410
<i>Dont valeurs réalisables et disponibles</i>		4
Total des passifs		439
<i>Dont capitaux propres</i>		-26
<i>Dont dettes financières</i>		51
<i>Dont dettes d'exploitation</i>		413

Les actifs incorporels de la société sont composés d'un fonds de commerce de nettoyage général et industriel acquis le 20 juillet 2009.

22. – Valeur recouvrable des actions apportées

La valeur recouvrable des parts apportées est déterminée ci-après par référence aux méthodes définies par la norme comptable internationale IAS36, qui distingue :

- la juste valeur des titres apportés, déterminée à partir de la somme des justes valeurs des éléments qui composent le patrimoine de la société **Roux Propreté Services**,
- la valeur d'utilité des parts apportées, égale à la valeur actuelle des flux futurs de trésorerie générés par la société **Roux Propreté Services** entre les mains de la société **SF Investissements**, bénéficiaire de l'apport,

Selon les termes de la norme IAS 36, la valeur recouvrable des titres apportés est la valeur la plus élevée entre la juste valeur et la valeur d'utilité.

221. – Approche de la juste valeur des parts apportées

La juste valeur des parts apportées est composée de la somme algébrique de la juste valeur des actifs et des passifs constitutifs du patrimoine de la société **Roux Propreté Services**.

La situation nette comptable de la société arrêtée au 30 juin 2015 est négative : elle s'établit à **-25.778 €uros**.

La valeur réelle des capitaux propres de la société égale à la somme de la valeur d'apport des 4.000 parts que possède Monsieur Sébastien Fallecker, et du prix conventionnel déterminé pour l'acquisition des 4.100 parts résiduelles détenues par l'associé fondateur de la **SARL Roux Propreté Services**, est égale à **211.000 €uros**, soit 8.100 parts d'une valeur unitaire de **26,05 €uros**.

Compte tenu de ce qui précède, et de l'hypothèse, conforme aux déclarations souscrites, selon lesquelles les comptes annuels arrêtés au 30 juin 2015 reflètent la juste valeur des actifs corporels, des actifs circulants, et des dettes de l'entité, la valeur implicite des actifs incorporels de la société s'établit comme suit :

	milliers €uros
<i>Actif net comptable au 30 juin 2015</i>	-26
<i>Dont valeur comptable des actifs incorporels</i>	4
<i>Valeur réelle des capitaux propres</i>	211
<i>Valeur implicite des actifs incorporels</i>	241
<i>Chiffre d'affaires de l'exercice 2010/2011 (12 mois)</i>	897
<i>Chiffre d'affaires de l'exercice 2011/2012 (12 mois)</i>	1.142
<i>Chiffre d'affaires de l'exercice 2012/2013 (12 mois)</i>	1.339
<i>Chiffre d'affaires de l'exercice 2013/2014 (12 mois)</i>	1.075
<i>Chiffre d'affaires de l'exercice 2014/2015 (12 mois)</i>	1.336
<i>Chiffre d'affaires annuel moyen des 5 derniers exercices</i>	1.158
<i>Ratio Valeur implicite des actifs incorporels / chiffre d'affaires annuel moyen des 5 derniers exercices</i>	20,81%
<i>Ratio Valeur implicite des actifs incorporels / chiffre d'affaires de l'exercice clos le 30 juin 2015</i>	18,04%

Afin d'apprécier la pertinence de ce ratio, nous avons procédé à la recherche d'éléments de référence externes en fonction desquels l'évaluation implicite de la valeur réelle des actifs incorporels de la société pouvait être valablement validée.

Nous avons à cet effet consulté 4 sites de référence publiant sur Internet des données statistiques relatives à la valeur des fonds de commerce des entreprises de nettoyage exprimée en pourcentage de leur chiffre d'affaires.

Les résultats de cette consultation mettent en évidence des ratios positionnés dans des fourchettes très larges, dont la borne inférieure n'est toutefois jamais inférieure à 25% du chiffre d'affaires annuel.

La valeur implicite des actifs incorporels découlant de la valeur d'apport des titres est, au regard de ce qui précède, prudente et conservatrice, compte tenu par ailleurs de l'augmentation constatée au cours du dernier exercice clos, au terme duquel la société a pratiquement retrouvé son plus haut niveau d'activité depuis 5 ans.

222. – Valeur d'utilité des actions apportées

La valeur recouvrable des parts apportées a été déterminée à partir de leur valeur d'utilité, définie par la norme comptable internationale IAS36 comme égale à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs qu'elles généreront, c'est-à-dire, en d'autres termes, des revenus que **SF Investissements** percevra à l'avenir de sa future filiale.

Les revenus prévisionnels que la société **Roux Propreté Services** sera en mesure de servir à son associée à l'issue de l'apport ont été déterminés à partir des comptes de résultats prévisionnels établis par l'apporteur.

Ces prévisions retiennent les principales hypothèses suivantes dont nous avons apprécié la pertinence et la cohérence :

Activité

Nous nous sommes assurés :

- de la cohérence entre le chiffre d'affaires prévisionnel de l'année 1 et le portefeuille de contrats vivants au jour de notre intervention,
- de la pertinence des hypothèses d'évolutions de l'activité de la période 2015-2018, en considération des moyens techniques et commerciaux identifiés qu'il est prévu de mettre en œuvre pour leur réalisation.

Comptes de résultat prévisionnels 2015-2018

Nous avons examiné la vraisemblance et la cohérence des données reproduites dans le tableau ci-dessous par rapport aux résultats historiques de la société **Roux Propreté Services**, au portefeuille de contrats vivants au jour de notre intervention, et au flux d'exploitation des deux premiers mois de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2015.

Ces éléments sont extraits du **Prévisionnel de développement Juillet 2015 Juin 2018** établi par l'apporteur et remis aux établissements financiers pour les besoins du dossier du financement mis en place, étant précisé par ailleurs que le montage envisagé prévoit la reconstitution des fonds propres de la société au moyen d'une avance en compte-courant consentie par l'associé unique à **SF Investissements**.

(milliers Euros)	Exercice 2015-2016	Exercice 2016-2017	Exercice 2017-2018
<i>Chiffre d'affaires</i>	1.490	1.609	1.738
<i>Résultat net</i>	34	48	65
<i>Capacité d'autofinancement</i>	46	61	66

Modalités d'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

La valeur actuelle des flux de trésorerie prévisionnels a été déterminée en retenant les hypothèses suivantes :

- l'horizon explicite couvre une période de 3 ans, du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2018,
- les flux de trésorerie futurs sont réputés progresser à l'infini au taux de 1,90% l'an : ce taux est utilisé pour déterminer la valeur terminale des parts apportées,
- les flux prévisionnels de trésorerie, réputés égaux à la capacité d'autofinancement prévisionnelles des trois prochains exercices sont actualisés au taux annuel de 7,50%.

Ce taux est réputé correspondre à la somme algébrique du revenu attendu d'un placement sans risque (taux des obligations d'état à 10 ans), majoré d'une prime de risque pondérée par un coefficient dit Béta représentatif du risque lié à l'activité ou aux spécificités du marché du nettoyage dans lequel intervient la société.

Il est précisé, que les éléments mis en œuvre pour les besoins des calculs décrits ci-après ont été retenus sur la base des données publiées par la société **Véolia Environnement** (Comptes consolidés, document de référence 2013 page 270).

Cette dernière est en effet un acteur de référence du secteur d'activité dans lequel intervient la société **Roux Propreté Services**.

Les calculs mis en œuvre retiennent en conséquence les hypothèses suivantes :

Taux sans risque (OAT 10 ans, septembre 2015)	1,0%
Prime de risque	6,50%
Taux d'actualisation retenu	7,50%

La compilation des données prévisionnelles communiquées et des hypothèses ci-dessus, met en évidence une valeur actuelle des flux prévisionnels de trésorerie dont le niveau conforte le bien-fondé de la valeur d'apport retenue et des résultats de l'approche décrite en **Section 221**.

Valeur actuelle des flux prévisionnels de trésorerie (milliers d'€uros)	1.026
Taux d'actualisation correspondant à la valeur d'apport	25,00%

23. – Synthèse de l'évaluation

La valeur d'apport des parts sociales de la société à responsabilité limitée **Roux Propreté Services** n'appelle pas d'observations de notre part, compte tenu :

- de la valeur patrimoniale de la société obtenue en corrigeant l'actif net comptable de la société au 30 juin 2015 de la valeur de marché des actifs incorporels exploités,
- de la valeur actuelle des flux prévisionnels de trésorerie découlant des hypothèses déterminées par l'apporteur, dont nous avons examiné la pertinence et la cohérence.

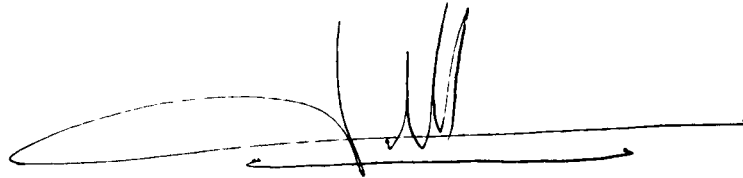
3. - Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports, s'élevant à **104.000 €**, n'est pas surévaluée, et qu'en conséquence, la valeur des parts apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de **104.000 €** prévue par la société **SF Investissements**.

Aucun avantage particulier n'est stipulé.

La réalisation définitive de l'apport est subordonnée à l'approbation par l'associé unique de cette augmentation de capital.

Fait à Lyon, le 1^{er} octobre 2015



Pour Auctor

*Le commissaire aux apports
Michel Vilardell*