

24 OCT. 2008 07B 2208

14832

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
**SUR LES APPORTS EFFECTUES A**  
**LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE**  
**MELLONE INVESTISSEMENT**

**Par M. Georges NASCIMENTO**  
**Demeurant 44, rue Saint Antoine**  
**91770 SAINT VRAIN**

**François BENSA**  
Expert - Comptable  
Commissaire aux comptes  
inscrit à la cour d'appel de  
VERSAILLES

5, Bd du Maréchal JOFFRE  
92340 BOURG LA REINE

01-46-64-08-08

# **François BENSA**

Expert - Comptable  
Commissaire aux comptes  
inscrit à la cour d'appel de  
VERSAILLES

5, Bd du Maréchal JOFFRE  
92340 BOURG LA REINE

01-46-64-08-08

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 1 juillet 2008 concernant l'apport de titres de la S.A. JORYF à la SARL MELLONE INVESTISSEMENT par M. Georges NASCIMENTO, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport prévu par l'article 236-10 du Code de Commerce.

J'ai pris connaissance d'un projet de traité d'apport arrêté par les parties en présence qui désigne et évalue les titres apportés.

## **1. Exposé sur l'opération projetée**

### **-Présentation de l'opération**

Elle consiste en l'apport par :

**Monsieur Georges NASCIMENTO**, né le 19 février 1967 à VIRY CHATILLON (91), de nationalité française, époux de Madame Yolande RAMOS, née le 17 octobre 1968 à POISSY (Yvelines), avec laquelle il demeure à SAINT-VRAIN (91770) rue Saint-Antoine n° 44,

Monsieur et Madame Georges NASCIMENTO mariés initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de Saint-Michel-sur-Orge (Essonne) le 21 avril 1990, et actuellement soumis au régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Patrick BUISSON, Notaire à Vendôme (Loir-et-Cher), le 15 avril 1999, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Evry le 30 juin 2000 ; ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

à la Société **MELLONE INVESTISSEMENT**, société unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 2000 € dont le siège social est à AURIOL (13390), LIEU DIT LA MELLONE identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 495 200 719, représentée par Monsieur Georges NASCIMENTO, son gérant,

de 5 135 actions qu'il détient dans la S.A. JORYF.

La société MELLONE INVESTISSEMENT est une société à responsabilité limitée au capital de 2 000 € divisé en 2 000 parts sociales de 1 €. Cette société a été immatriculée le 22 février 2007. Elle a pour objet, tant en France qu'à l'étranger « le conseil et la formation en direction d'entreprises, ainsi que l'assistance et l'exécution de toutes prestations dans le domaine commercial, financier, administratif, informatique, technique, de marketing ou de gestion ; la prise de participation par achat, souscription, apport, fusion et par tout autre moyen, de toutes valeurs mobilières, ..... »

La société JORYF est une Société Anonyme au capital de 174 800 euros, immatriculée au Registre du Commerce d'EVRY sous le numéro 422 087 098, ayant son siège social à BRETIGNY SUR ORGE (91 220) – 8 rue du Poitou – ZI Maison Neuve.

A ce jour, le capital social est divisé en 10 925 actions d'une valeur nominale de 16 euros.

La société JORYF a pour objet « la prise de participations ou d'intérêts dans toutes entreprises, sociétés ou groupements, quelle qu'en soit la forme, de quelque manière que ce soit, notamment par voie d'achat, d'apports, de souscription, de tous titres ou droits sociaux... ».

### **-Description et évaluation des apports**

#### *a. Désignation des apports*

Monsieur Georges NASCIMENTO apporte cinq mille cent trente cinq actions (5 135) de la société JORYF, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires de droit et de fait en pareille matière, au profit de la société bénéficiaire qui l'accepte. Cet apport représente 47 % du capital de JORYF.

#### *b. Evaluation des titres apportés*

Les 5 135 actions de la société JORYF apportées ont été évaluées à une valeur globale de 4 467 450 €, soit 870 € par action de la société JORYF.

L'apporteur a déclaré en outre qu'il avait la propriété exclusive des titres qu'il apporte, que ces titres sont apportés libres de toute restriction ou sureté de toute nature, qu'ils ne sont l'objet d'aucune option, réclamation de quelque nature que ce soit.

*c. Rémunération des titres apportés*

En raison de la création récente de la société MELLONE INVESTISSEMENT et dans la mesure où aucun exercice n'a encore été clos, les apports seront rémunérés par création de 4 467 450 parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 €.

## **2. Diligences et appréciations de la valeur des apports**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre des diligences destinées d'une part, 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée le cas échéant de la prime d'émission.

En l'espèce, il m'appartient de me prononcer sur la valeur de la société JORYF.

Pour ce faire, j'ai disposé des états financiers concernant les derniers exercices, notamment 2007 et des comptes consolidés certifiés sans réserves par les commissaires aux comptes et approuvés par vos actionnaires. J'ai également disposé des éléments comptables et financiers afférents aux 6 premiers mois de l'année 2008. Enfin, il m'a été présenté le planning des travaux pour 2008 et 2009 et les perspectives commerciales raisonnablement attendues.

J'ai rencontré le Président de la société JORYF et sa direction financière.

J'avais rencontré précédemment, avec l'accord de la société JORYF, le cabinet DAUGE et Associés, Commissaire aux comptes.

J'ai eu des entretiens avec l'avocat en charge de la préparation du dossier juridique. La situation de la société et ses perspectives m'ont été présentées et commentées.

J'ai en outre constaté qu'il n'était pas envisagé d'avantages particuliers dans le cadre de l'opération projetée.

Tous les éléments juridiques et financiers que j'ai considérés nécessaires à ma mission, ont été mis à ma disposition.

De mes travaux, il résulte les constatations suivantes :

- La valeur globale de la société JORYF est estimée à 10 925 actions de 870 € chacune, soit près de 9,5 Millions d'€,
- Cette valeur est à comparer aux 1 098 € retenus dans l'opération d'apports en nature du 27 juin 2008 qui donnait alors une valeur proche de 12 millions d'€ pour les 10 925 actions composant le capital de la société JORYF. Toutefois, il est rappelé que l'assemblée générale du 27 juin 2008 a procédé à la distribution d'un dividende de 2 500 000 € ce qui explique l'écart relevé entre les deux valeurs ci-dessus et donc l'ajustement de la valeur patrimoniale actuelle.

- Par ailleurs la modification de l'environnement économique prévalant dans l'industrie du bâtiment et de l'immobilier a conduit à ne pas retenir, dans la détermination patrimoniale de la valeur unitaire de l'action, de résultat intercalaire pour le 1<sup>er</sup> semestre 2008, bien que votre Direction m'ait fait état d'une prévision de résultats pour 2008 qui ne soit pas inférieure à 2007. Les prévisions à partir de 2009 sont plus incertaines à formaliser, l'activité peut connaître des décalages, les donneurs d'ordre définissant de nouvelles normes de démarrage de travaux dans les programmes de réalisation notamment de maisons individuelles. Cette approche m'a semblé prudentielle.
- Le résultat moyen consolidé des deux derniers exercices 2006 et 2007, retraité de l'amortissement sur écart d'acquisition de 600 000€, représente encore 2.160 Millions annuels. Sur cette base récente la société se trouve donc valorisée près de 4,4 fois ce bénéfice, ce qui donne encore un taux d'actualisation immédiat de l'ordre de 22%. Ce ratio permet d'appréhender un risque de volatilité du résultat consolidé de JORYF, notamment à partir de 2009.
- En faisant abstraction par prudence du résultat intermédiaire 2008, vos capitaux propres consolidés sur la base des comptes 2007 ressortent après distribution du dividende de 2 500 000 € rappelé ci-dessus à 4 570 457€. En neutralisant en outre l'écart d'acquisition résiduel de 600 000€ (qui devrait être fini d'amortir au 31.12.2008) les capitaux propres consolidés sont en réalité de 3 970 457€ - hors éléments incorporels, soit arrondi 4 Millions d'€.
- On peut donc comparer la valeur de 9.5 Millions d'€ retenus pour cette opération d'apport à ce montant de 4 Millions d'€ de capitaux propres retraités. Dans ces conditions la part donnée au fonds de commerce peut s'apprécier à 5.5 Millions d'€ (*soit encore 9 500 000 – 4 000 000*). La valeur de fonds de commerce peut donc s'établir avec cette approche à près de 2.5 fois le bénéfice net consolidé moyen 2006/2007 de 2.160 Millions annuels, cette valeur incorporelle s'entendant comme déjà indiqué avant prise en compte du résultat 2008 en cours de réalisation.
- Enfin la valeur d'entreprise retenue dans cette opération se retrouve en large partie dans la trésorerie disponible au 30 juin 2008, soit près de 7 Millions d'€, montant toujours d'actualité à la mi-septembre.

### **3. Conclusion**

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à la somme de 4 467 450 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à l'augmentation de capital dans la société MELLONE INVESTISSEMENT, bénéficiaire des apports.

**BOURG LA REINE, le 30 septembre 2008,  
François BENSA**



**Commissaire aux apports.**