

RCS : CARCASSONNE

Code greffe : 1101

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 CARCASSONNE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 00010

Numéro SIREN : 822 596 052

Nom ou dénomination : SCTM

Ce dépôt a été enregistré le 29/11/2021 sous le numéro de dépôt 3233



MARIE-FRANÇOISE ROBERT
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes

123, Avenue Franklin Roosevelt - B.P. 603
11009 CARCASSONNE CEDEX
Téléphone : 04 68 11 95 19
Télécopie : 04 68 11 95 10
E-mail : robert.mf@cabinetrobert11.fr
N° TVA : FR 47 389 133 489

SCTM

Société par actions simplifiée
Au capital de 1 802 800 €

SIEGE SOCIAL : 355, avenue Alfred Sauvy, BP 61374
11493 CASTELNAUDARY

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
Article L 225-147 du Code de commerce

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'associé unique de la société SCTM en date du 18 octobre 2021, concernant l'apport en nature de titres des sociétés civiles immobilières « AG BIGORRE » et « AG LAURAGAISE », j'ai établi le présent rapport prévu à l'article L 223-33 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport en nature : contrats d'apport en nature de titres, détenus par Monsieur Jean-François BRAU dans le capital des sociétés « AG BIGORRE » et « AG LAURAGAISE », au profit de la société « SCTM », signés par la personne physique apporteuse.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée (le cas échéant, et d'apprécier les avantages particuliers stipulés).

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes, applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de 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, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 postérieures à sa date de signature.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, mes constatations présentées dans l'ordre suivant :



1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Synthèse-points clés.
4. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer s'inscrit dans le cadre d'un reclassement de titres de sociétés civiles immobilières, détenus par Monsieur Jean-François BRAU, au sein de la holding SCTM, elle vise à regrouper, l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'il détient ou contrôle.

1.2 Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence.

1.2.1 Personne physique apporteuse

La société « SCTM » va procéder à une augmentation de capital par l'apport de titres des sociétés civiles immobilières : « AG BIGORRE» et « AG LAURAGAISE» détenues par Monsieur Jean-François BRAU demeurant : 195, rue des Treize vents 11400 SAINT MARTIN LALANDE.

1.2.2 Société bénéficiaire

Conformément au contrat d'apport, il est prévu que la société « SCTM » société par actions simplifiée au capital 1 802 500€ ayant son siège social 355, avenue Alfred Sauvy, BP 61374, 11493 CASTELNAUDARY procède à une augmentation de capital par apport en nature de titres

1.2.3 Sociétés dont les titres sont apportés

1.2.3.1 La SCI « AG BIGORRE» :



« AG BIGORRE » est une société civile immobilière au capital social de 150 euros, dont le siège social sis 355, avenue Alfred Sauvy, BP 61374-, 11493 CASTELNAUDARY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE sous le numéro 492 983 499

Son capital, composé de 150 parts sociales, est détenu pour 135 parts sociales par Monsieur Jean-François BRAU et dont 120 parts sociales font l'objet du présent apport.

Son activité est :

L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers. Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

1.2.3.2 La SCI « LAURAGAISE » :

« AG LAURAGAISE » est une société civile immobilière au capital social de 150 euros, dont le siège social est sis 355, avenue Alfred Sauvy, BP 61374-, 11493 CASTELNAUDARY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE sous le numéro 492 983 622

Son capital, composé de 150 parts sociales, est détenu pour 135 parts sociales par Monsieur Jean-François BRAU et dont 120 parts sociales font l'objet du présent apport.

Son activité est :

L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers. Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de titres détenus et apportés par Monsieur Jean-François BRAU pour chaque société.



1.3.1 Caractéristiques essentielles des apports : date d'effet, régimes juridique adoptés

L'apport prendra effet à la date de l'assemblée générale de la société « SCTM » approuvant l'opération d'apport.

Il est effectué sous le régime juridique des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150 UB II du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'apport de ses titres contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital envisagée.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.2 Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Jean-François BRAU SEPT MILLE QUATRE VINGT (7 080)) actions de DIX (10) euros au titre des de l'apport des 120 titres de la SCI « AG BIGORRE » et CINQ MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX (5 352) actions de DIX (10) euros au titre de l'apport des 120 titres de la SCI « AG LAURAGAISE »

Monsieur Jean-François BRAU recevra DOUZE MILLE QUATRE CENT TRENTÉ (12 432) actions nouvelles de DIX (10) euros évaluées à la somme totale de 124 320 euros.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-1 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère

1.4.2 Description des apports



1.4.2.1 Les titres de la société SCI « AG BIGORRE », dont l'apport est envisagé au titre de l'augmentation de capital de la société « SCTM », ont été évalué à leur valeur réelle estimée à 70 800 euros, soit 590 euros par titre apporté.

Ainsi les 120 parts sociales « AG BIGORRE » seront apportées par Monsieur Jean-François BRAU pour 70 800 euros.

1.4.2.2 Les titres de la société SCI « AG LAURAGAISE », dont l'apport est envisagé à titre de l'augmentation de capital de la société « SCTM », ont été évalué à leur valeur réelle estimée à 53 520 euros, soit 446 euros par titre apporté.

Ainsi les 120 parts sociales « AG LAURAGAISE » seront apportées par Monsieur Jean-François BRAU pour 53 520 euros.

2. -DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objectif d'éclairer l'associé de la société « SCTM » sur la valeur des apports effectués.

J'ai notamment :

- rencontré 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 et du contenu du contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- vérifié les états financiers des sociétés: « AG BIGORRE » et « AG LAURAGAISE » ;
- pris connaissance des biens immobiliers détenus par ces sociétés ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;



- étendu les critères de valorisation à des analyses intrinsèque par comparaison avec des sociétés exerçant une activité comparable.

Enfin j'ai obtenu l'affirmation de la part du dirigeant des dites sociétés me confirmant de l'absence, à la date du présent rapport, de nouveaux événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres à la date du présent apport, remettre en cause de façon significative les prévisions qui m'ont été communiquées.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la règle comptable

L'apport envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des titres « AG BIGORRE » et « AG LAURAGAISE » apportées en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité des apports.

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Jean-François BRAU des titres « AG BIGORRE » et « AG LAURAGAISE », objets du présent rapport.

2.4. Appréciation des valeurs d'apport

2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

L'apport de la société SCI « AG BIGORRE » porte sur 120 titres sur 150 du capital soit 80% de cette société

L'apport de la société SCI « AG LAURAGAISE » porte sur 120 titres sur 150 du capital soit 80% de cette société

2.4.2 Détermination de la valeur des apports par les parties



Les valeurs d'apport ont été déterminées par les parties en considérant différentes approches d'évaluation.

SCI « AG BIGORRE »

Cette société détient :

-A Castelnaudary -un terrain : (bail à construction) acquis en 2010. La valeur de l'apport a été déterminée sur la base de calculs reposant sur la mise en œuvre de deux méthodes : la capitalisation du revenu locatif du terrain et la comparaison avec les prix au m2 observés sur des transactions récentes comparables intervenues sur le même secteur géographique, et deux terrains ainsi qu'un bâtiment de stockage acquis en 2020 d'acquisition récente retenus à leur prix d'achat, sous déduction de la fraction du terrain cédée en 2021.

-A Riols un hangar acheté en 2019 également valorisé à son coût d'acquisition.

Une décote de 10% pour non liquidité a été pratiquée sur l'ensemble de ces biens et un abattement de non disponibilité de 10% : baux commerciaux et 15% appliquée au terrain : bail à construction

-A Bagnères de Bigorre un immeuble pour lequel une offre d'achat a été acceptée en date du 3 août 2021, estimé par référence à la valeur de cette offre.

La valeur des titres a été déterminée sur la base de l'actif net réévalué pour un montant de 88 479 euros soit une valorisation de 88 500 euros soit 70 800 euros correspondant à 80% des titres apportés

SCI « AG BIGORRE »

Cette société détient :

-A Albi un terrain : (bail à construction) acquis en 2007. La valeur de l'apport a été déterminée sur la base de calculs reposant sur la mise en œuvre de deux méthodes : la capitalisation du revenu locatif du terrain et l'actualisation du prix d'acquisition du terrain.

Une décote de 10% pour non liquidité a également été pratiquée

La valeur des titres a ensuite été déterminée sur la base de l'actif net réévalué selon ces deux méthodes et la valeur moyenne a été prise en compte pour 66 957 euros soit 53 520 euros pour 80% des titres apportés.



3 -SYNTHESE

La valorisation par l'actif net réévalué est la méthode prépondérante pour l'évaluation des titres de sociétés foncières, elle me semble donc pertinente. Ces valeurs intégrant une décote a par prudence été retenue.

3-1 Diligences mises en œuvre

S'agissant de la valorisation des titres proposée dans le contrat d'apport, les travaux mis en œuvre ont consisté :

- au contrôle de la réalité des apports et de l'exhaustivité des passifs des sociétés ;
- l'analyse des valeurs individuelles, l'examen des résultats et des activités des sociétés ;
- la vérification jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits nouveaux ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- l'approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble.

3.2 Appréciation de la valeur des apports

Mon appréciation de la valeur des apports repose notamment :

- pour la valorisation par capitalisation de loyers prévisionnels, sur des contrôles de cohérence du montant des revenus pris en compte ;
- pour la valorisation par comparaison directe avec le prix moyen des transactions, sur l'analyse de l'évolution des prix au m2 ;

et sur ma perception qualitative des biens immobiliers.



La valorisation de ces ensembles immobiliers figurant à l'actif de ces sociétés repose sur des données provenant de transactions observables sur un marché actif, qu'il s'agisse des taux de capitalisation ou des prix au m2.

Les différentes approches de valorisation menées par les parties, ainsi que les vérifications alternatives effectuées par mes soins, confortent la valeur des apports.

4. 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 124 320€ n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté à la Société **SAS « SCTM »** est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Aucun avantage particulier n'est stipulé au profit de quiconque.

Fait à Carcassonne, le 19 novembre 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Robert', with a long horizontal stroke extending to the right.

Le Commissaire aux Apports,
Marie Françoise ROBERT