

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 02230

Numéro SIREN : 884 229 774

Nom ou dénomination : A.A.D.S.L

Ce dépôt a été enregistré le 07/01/2022 sous le numéro de dépôt A2022/000492



Fiduciaire

• Commissariat aux comptes
• Expertise comptable

9 Villa Brune - 75014 Paris
contact@afb-fiduciaire.fr

SARL au capital de 5 000€
Siren 341925290 - APE 6920Z



Subsidiary member of the Ordre des Experts-Comptables de Paris, de la France
Membre de l'Association nationale des commissaires aux comptes de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A.A.D.S.L

**Société par actions simplifiée au capital de 500 euros,
Siège social : 1 route de l'Hers
31150 LESPINASSE,
RCS TOULOUSE sous le numéro 884.229.774**

A l'actionnaire,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'actionnaire unique de la SASU A.A.D.S.L en date du 16 juin 2021 concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Angelo DOS SANTOS LOPES, dans le cadre d'une augmentation de capital de votre société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L223-33 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le traité d'apport de titres, signé par Monsieur Angelo DOS SANTOS LOPES, le 05/10/2021. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée (et le cas échéant, d'apprécier les avantages particuliers stipulés).

À 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 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés (si applicable).

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 établi selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Les présents apports s'inscrivent dans le cadre d'une augmentation de capital de la société A.A.D.S.L, société par actions simplifiée au capital de 500 euros, dont le siège social est situé 1 route de l'Hers – 31150 LESPINASSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 884.229.774.

1.2. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS ET DES PARTIES EN PRÉSENCE

1.2.1. Apporteur

La SASU A.A.D.S.L va augmenter son capital social par l'apport des titres de la SCI ESTIME et de la SCI A.L.M actuellement détenues à hauteur de 50% par Monsieur Angelo DOS SANTOS LOPES né le 20 octobre 1969 à Vargès (Portugal), marié, demeurant au 7, chemin de Grêle à Castres. (81100)

1.2.2. Bénéficiaire : SASU A.A.D.S.L

La société A.A.D.S.L, société par actions simplifiée au capital de 500 euros, dont le siège social est situé 1 route de l'Hers – 31150 LESPINASSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 884.229.774, représentée par Monsieur Angelo DOS SANTOS LOPES, Président

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

1.2.3.1. Société SCI ESTIME

La société SCI ESTIME est une société civile immobilière au capital de 900 euros, dont le siège social est ZI des Martinels - 81710 SAIX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CASTRES sous le numéro 480.966.746.

Le capital de la société SCI ESTIME est de 900 euros, divisé en 10 parts sociales de Quatre-vingt-dix euros (90) chacune, entièrement libérées, réparties ainsi qu'il suit :

- Madame Nathalie ARMENGOU épouse LOPES, à hauteur de 5 parts sociales, numérotées de 1 à 5
- Monsieur Angelo DOS SANTOS LOPES, à hauteur de 5 parts sociales, numérotées de 6 à 10

La société a pour objet l'acquisition de tous biens immobiliers, les gestion et l'administration de tous biens immobiliers dont la société pourrait devenir propriétaire, sous quelle que forme que ce soit, y compris le crédit-bail, l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de son objet, la disposition de ces mêmes biens, la constitution d'hypothèque ou tout autre sureté réelle sur les biens sociaux, et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement, à cet objet, pourvu qu'elles aient un caractère civil ou qu'elles n'affectent pas le caractère civil de la société, à savoir, notamment l'engagement de caution hypothécaire au profit de ses associés pour garantir des prêts souscrits par ces derniers se rattachant à l'objet social de la société.

1.2.3.2. Société SCI A.L.M

La société SCI A.L.M est une société civile immobilière au capital de 770 euros, dont le siège social est 27 rue de l'Industrie - 81100 CASTRES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CASTRES sous le numéro 442.982.153.

Le capital de la société SCI A.L.M est de 770 euros, divisé en 770 parts sociales d'un euro chacune (1), entièrement libérées, réparties ainsi qu'il suit :

- Madame Nathalie ARMENGOU épouse LOPES, à hauteur de 385 parts sociales, numérotées de 1 à 154 et de 540 à 770
- Monsieur Angelo DOS SANTOS LOPES, à hauteur de 385 parts sociales, numérotées de 155 à 539

La société a pour objet l'acquisition de tous biens immobiliers, les gestion et l'administration de tous biens immobiliers dont la société pourrait devenir propriétaire, sous quelle que forme que ce soit, y compris le crédit-bail, l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de son objet, la disposition de ces mêmes biens, la constitution d'hypothèque ou tout autre sureté réelle sur les biens sociaux, et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement, à cet objet, pourvu qu'elles aient un caractère civil ou qu'elles n'affectent pas le caractère civil de la société, à savoir, notamment l'engagement de caution hypothécaire au profit de ses associés pour garantir des prêts souscrits.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Sauf accord contraire entre les Parties, la réalisation des apports interviendra le jour de la réalisation des conditions suspensives mentionnée dans le traité d'apport.

Ils sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports purs et simples.

1.3.2. Aspects fiscaux

L'apporteur entend placer son apport sous le régime de report d'imposition de l'article 150-0B du Code Général des Impôts.

1.3.3. Conditions suspensives

La réalisation définitive des apports est subordonnée à l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société A.A.D.S.L de la réalisation de l'augmentation de capital social résultant du présent apport.

1.4. PRÉSENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Description de l'apport

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, l'Apporteur entend faire apport au Bénéficiaire de la pleine et entière propriété des titres suivants :

-de Cinq (5) parts sociales numérotées de 1 à 5 de la société **SCI ESTIME**, représentant environ 50 % du capital et des droits de vote de la société, évaluées à leur valeur réelle de 250 000 €, soit 50 000 euros par part,

-de Trois cent quatre-vingt-cinq (385) parts sociales numérotées de 155 à 539 de la société **SCI A.L.M**, représentant 50 % du capital et des droits de vote de la société, évaluées à leur valeur réelle de 145 000 €, soit 376,62 euros par part,

1.4.2. Evaluation des apports

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). Dès lors, ils seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties.

Les parties ont convenu que la valeur des apports soit déterminée d'un commun accord selon une approche patrimoniale basée notamment sur la situation comptable intermédiaire du 30 septembre 2021 et sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2020, réévaluée des survaleurs estimées selon des valeurs de marché et/ou de rentabilité attendues dans le secteur d'activité de l'immobilier.

1.4.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Angelo DOS SANTOS LOPES Trente-neuf mille cinq cent (39.500) actions de la société A.A.D.S.L d'une valeur nominale de DIX euros (10€) chacune, entièrement libérées et créées par la société à titre d'augmentation de son capital de Trois cent quatre-vingt-quinze mille euros (395.000 €).

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital social, soumises à toutes les dispositions statutaires et aux décisions des actionnaires, et seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits.

Il ne sera établi aucune prime d'apport.

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

2. 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 estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

J'ai notamment :

- pu m'entretenir avec les conseils de la société A.A.D.S.L afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe et d'analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés en présence, notamment au regard des comptes annuels arrêtés au 31/12/2020 et d'une situation comptable intermédiaire au 30/09/2021 ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- vérifié la pleine et entière propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- examiné le traité d'apport en nature ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- apprécié la valorisation des sociétés dont les titres font l'objet de l'apport ;
- vérifié, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2. APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

S'agissant d'une opération d'apport impliquant des sociétés sous contrôle distinct, conformément au règlement ANC n°2017-01 homologué par arrêté de 26 décembre 2017, les parties ont valorisé les apports à leur valeur réelle.

La méthodologie retenue pour la valorisation de l'apport n'appelle donc pas de remarque particulière de ma part.

2.3. RÉALITÉ DE L'APPORT

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Angelo DOS SANTOS LOPES des parts sociales de la SCI A.L.M et de la SCI ESTIME, objet des présents apports.

2.4. APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Les parties ont convenu de procéder à l'évaluation des sociétés dont les titres font l'objet de l'apport selon une approche patrimoniale réévaluées, en partant des capitaux propres qui ressortent de la situation comptable intermédiaire du 30/09/2021 ajustés des sur-valeurs ou sous-valeurs estimées sur certains éléments composant son patrimoine.

J'ai vérifié, pour apprécier la consistance de ces ajustements, que les valorisations des actifs sous-jacents reposaient sur des expertises immobilières pour les plus significatives/spécifique d'entre elles et que les autres valorisations étaient cohérentes avec des valeurs de marché comparables tout en me faisant confirmer leur caractère raisonnable et prudent.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 395.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Paris
Le 17/12/2021

*Pour la société AFB FIDUCIAIRE
Expertise-comptable et Commissariat aux comptes*

Laurent Bonnet
Commissaire aux comptes

