

RCS : BESANCON

Code greffe : 2501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 00835

Numéro SIREN : 902 947 415

Nom ou dénomination : A4D INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 10/09/2021 sous le numéro de dépôt 4266

Stéphane BERT
Commissaire aux comptes
Inscrit à la Compagnie des Commissaires aux Comptes de Dijon

SASU A4D INVEST
21, rue du Terne
25 170 PELOUSEY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT

ED

1
2
3
4

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT

Monsieur l'actionnaire,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision du futur actionnaire unique de la société A4D INVEST en date du 26 Avril 2021, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Christophe DECREUSE dans le cadre de la création de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-14 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport de titres en date du 26 Avril 2021. Il nous 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, 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, 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 de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion 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.

20

100

I – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Christophe DECREUSE, lors de la création de la société A4D INVEST, s'inscrit dans un contexte général d'organisation juridique et financière des sociétés lui appartenant.

2. PRESENTATION DES SOCIETES ET PARTIES EN PRESENCE

2.1. Personnes physiques apporteuses

La création de la société A4D INVEST va être réalisée par l'apport des titres de la société BD MENUISERIE SARL et de la société ABCD SCI, actuellement détenus par Monsieur Christophe DECREUSE

2.2. Société bénéficiaire

La société A4D INVEST (en cours de constitution) sera une société par action simplifiée unipersonnelle au capital de 150 000 € ayant son siège social 21, rue du Terne à PELOUSEY (25 170).

2.3. Société dont les titres sont apportés

La société BD MENUISERIE est une société à responsabilité limitée au capital social de 50000 €, dont le siège social est sis 4, rue Auguste Perret – Parc d'Activité de l'Echange – CHEMAUDIN ET VAUX (25 320)

Son capital, composé de 5 000 parts sociales, est détenu à 49.90% par Monsieur Christophe DECREUSE (2 495 parts sociales).

La société a pour objet – réalisation de tous travaux de menuiserie, d'aménagements extérieurs, d'aménagement et de petite charpente.

La société ABCD est une société civile immobilière au capital social de 1 000 €, dont le siège social est sis 4 rue Auguste Perret – Parc d'Activité de l'Echange – CHEMAUDIN ET VAUX (25 770)

Son capital, composé de 1 000 parts sociales, est détenu à 33% par Monsieur Christophe DECREUSE (33 parts sociales).

La société a pour objet – l'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

L'apport sera réalisé avec effet à la date de création de la société A4D INVEST.

Conformément à la législation en vigueur, la plus-value sera calculée et déclarée par l'apporteur mais son imposition sera reportée.

La société A4D INVEST remplira dans les délais légaux toute formalité légale de dépôt, de publicité ou autre relative à l'apport.

27

1
2
3
4
5

3.2. Conditions suspensives

La réalisation de l'apport n'est soumise à la réalisation d'aucune condition suspensive.

3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de ces apports, il sera attribué à Monsieur Christophe DECREUSE, 1 500 actions de la société A4D INVEST de 100 € de valeur nominale.

3.4. Avantages particuliers stipulés (le cas échéant)

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

4. METHODE D'EVALUATION RETENUE

4.1. Méthode d'évaluation retenue

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. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

4.2. Description de l'apport

Les titres de la société BD MENUISERIE SARL, dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société A4D INVEST SASU, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 130 000 €, soit 52,10 € par part sociale.

Les titres de la société ABCD SCI, dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société A4D INVEST SASU, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 20 000 €, soit 606,06 € par part sociale.

Ainsi les parts sociales des sociétés BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI seront apportées par Monsieur Christophe DECREUSE pour une valeur totale de 150 000 €.

II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Notre mission a pour objet d'éclairer le futur actionnaire unique de la société A4D INVEST SASU sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Christophe DECREUSE.

Nous avons 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 du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

10

10

- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI au regard des états financiers au 30/09/2020 pour la SARL et 31/12/2020 pour la SCI ;
- obtenu et revu la cohérence des données financières jusqu'en Avril 2021 de la société BD MENUISERIE avec les responsables de cette société ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- étendu les critères de valorisation à des analyses complémentaires.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société A4D INVEST SASU nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 30/09/2020 et 31/12/2020 et, d'autre part, remettre en cause de façon significative les premiers éléments de résultat pour 2020/2021 qui nous ont été communiquées.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales des sociétés BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI 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 comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

3. REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurées de la pleine propriété par Monsieur Christophe DECREUSE des parts sociales des sociétés BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI objet du présent apport.

4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 49,90% du capital de BD MENUISERIE SARL et sur des parts sociales représentant 33% du capital de ABCD SCI.

4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité passée et attendue des sociétés BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI.

4.3. Prévisions

Afin de permettre l'analyse de la valeur attribuée à BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI, la direction nous a remis en annexe du traité d'apport de titres, une valorisation des sociétés BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI basée sur les données chiffrées de 2017/2018, 2018/2019 et 2019/2020 pour la SARL ainsi que 2018, 2019 et 2020 pour la SCI.

20

100

4.4. Valorisation de la société BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

4.4.1. Méthodes d'évaluation écartées

Dividendes

Les 2 sociétés n'ont pas pour vocation première de distribuer des dividendes même si la SARL distribue depuis plusieurs années une partie de son résultat. Cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables

Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de tailles semblables exerçant des activités comparables à celle de BD MENUISERIE SARL et ABCD SCI.

Evaluation par les multiples de sociétés comparables

Cette méthode n'est pas retenue.

4.4.2. Méthodes d'évaluation retenues

BD MENUISERIE SARL

Actif net réévalué

La société BD MENUISERIE SARL est détentrice d'un fonds commercial susceptible d'être réévalué.

Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué consiste à ajouter à la valeur des capitaux propres une éventuelle plus-value sur le fonds de commerce.

Le fond de commerce a été évalué selon les méthodes suivantes :

Méthode d'un multiple de la marge sur coût variable :

Cette méthode consiste à prendre 6 mois de marge brute y compris la sous-traitance pour déterminer la valeur du fonds de commerce.

Méthode d'un multiple du résultat courant avant impôt :

Cette méthode consiste à prendre 5 ans de RCAI afin de déterminer la valeur du fonds de commerce.

Méthode de l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie (DCF) :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du fonds de commerce en fonction de la trésorerie qui sera dégagé lors des exercices prochains.

Évaluation par la méthode de la capacité d'autofinancement (méthode dites « des banquiers »).

Cette méthode consiste à déterminer la capacité de l'entreprise à rembourser un emprunt avec le cash-flow moyen dégagé par l'activité de la société.

Evaluation par un multiple de l'EBITDA

Cette méthode consiste à valoriser la société en fonction de sa rentabilité.



ABCD SCI

Actif net réévalué

La société ABCD SCI est propriétaire de terrains et d'immeubles susceptible d'être réévalués. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué consiste à ajouter à la valeur des capitaux propres une éventuelle plus-value sur ces éléments.

Les terrains et les constructions ont été évalués à leur valeur d'origine augmentée des travaux d'aménagement effectués depuis leurs acquisitions.

4.4.3. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

III – SYNTHÈSE – POINTS CLES

1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Nous n'avons pas de remarque à formuler suite aux diligences que nous avons mis en œuvre dans ce dossier.

2. ELEMENTS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR

BD MENUISERIE SARL

La valorisation basée sur la rentabilité de l'activité à porter sur les données chiffrées 2017/2018, 2018/2019 et 2019/2020 et sur les premières données 2020/2021.

Pour effectuer l'évaluation des parts sociales de la société BD MENUISERIE SARL, il a été procédé de la façon suivante :

Capitaux propres comptables au 30/09/2020

- Actif immobilisé net au 30/09/2020

+ Fonds de commerce réévalué 2020

= Capitaux propres au 30/09/2020 réévalué (valeur de la société BD MENUISERIE SARL)

Les premières données financières de 2021 confortent la stabilité de la rentabilité de la société.

Dans un esprit de prudence, une décote de 20% sur la valeur des parts sociales a été appliquée.

Cette méthode conduit à valoriser l'entreprise à 260 000 €.

D'autres valorisations du fonds de commerce par la méthode basée sur la méthode des Discounted cash flow, la méthode basée sur la Caf et un multiple de l'Ebitda confirme la valeur obtenue ci-dessus.

Pour effectuer l'évaluation des parts sociales de la société ABCD SCI, il a été procédé de la façon suivante :

Capitaux propres comptables au 31/12/2020



- Actif immobilisé net au 31/12/2020
- + Terrains et biens immobiliers réévalués 2020
- = Capitaux propres au 31/12/2020 réévalué (valeur de la société ABCD SCI)

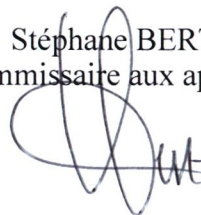
Cette méthode conduit à valoriser l'entreprise à 60 000 €.

IV – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 150 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

A Talant, le 23 Juin 2021

Stéphane BERT
Commissaire aux apports



4