

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 16630
Numéro SIREN : 892 316 696
Nom ou dénomination : HPA

Ce dépôt a été enregistré le 07/06/2021 sous le numéro de dépôt 71757

ADD EQUATION

HPA

SAS au capital de € 19 992 203

189, avenue du Maine - 75014 PARIS

-:-:-:-

APPORTS DE PARTS SOCIALES

DE LA SCI LA BERGERIE ET DES SARL LE CLOS SAINT VINCENT,

MARTIGNAS INVEST ET 3H MANAGEMENT

À LA SAS HPA

-:-:-:-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS

-:-:-:-

ADD EQUATION

HPA

SAS au capital de € 19 992 203

189, avenue du Maine – 75014 PARIS

-:-:-:-

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
DE PARTS SOCIALES DE LA SCI LA BERGERIE
ET DES SARL LE CLOS SAINT VINCENT,
MARTIGNAS INVEST ET 3H MANAGEMENT
À LA SAS HPA**

-:-:-:-

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 28 mai 2021, concernant l'apport de parts sociales de la SCI **LA BERGERIE** et des SARL **LE CLOS SAINT VINCENT, MARTIGNAS INVEST** et **3H MANAGEMENT**, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'Article L 225-147 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le contrat d'apport signé par les apporteurs et le représentant légal de la SAS **HPA** en date du 3 juin 2021. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. 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 professionnelle 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, augmentée de la prime d'apport éventuelle 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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération
2. Description, évaluation et rémunération des apports
3. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports
4. Examen des avantages particuliers
5. Conclusion

*

* *

1 - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1 Contexte de l'opération

La Société Civile **CH INVESTISSEMENTS** a pour filiale à 86,35 % la Société par Actions Simplifiée (SAS) **HPA**, créée en décembre 2020.

En vertu du contrat d'apport de titres en date du 22 décembre 2020, **HPA** détient notamment les participations suivantes :

- 100 % du capital de la SAS NOUVELLE LES CAMELIAS INVEST,
- 100 % du capital de la SAS LES POMMERIS,
- 100 % du capital de la SAS RESIDENCE LES CEDRES,
- 100 % du capital de la SAS SEMILLON INVEST,
- 69 % du capital de la SARL **LE CLOS SAINT VINCENT**,
- 47 % du capital de la SARL **MARTIGNAS INVEST**.

La SAS **HPA** a jugé souhaitable de simplifier l'actionnariat des sociétés pluripersonnelles en regroupant leurs associés en son sein.

1.2 Sociétés concernées par l'opération

1.21 SAS HPA - Société bénéficiaire des apports

La Société **HPA**, bénéficiaire des apports, est une SAS au capital de € 19 992 203 sise 189 avenue du Maine - 75014 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 892 316 696.

Son capital social est composé de 20 000 503 actions d'une valeur nominale de € 0,9996 chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

La Société a pour activité la détention de participations de sociétés dans le secteur d'activité des résidences pour personnes

âgées et la réalisation de prestations d'animation au profit d'entités de ce secteur.

Elle relève du régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.

Elle n'emploie aucun salarié.

1.22 SCI LA BERGERIE - Société émettrice des parts apportées

LA BERGERIE est une Société Civile Immobilière au capital de € 100, sise 189 avenue du Maine - 75014 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 351 367 537.

Son capital social est composé de 100 parts sociales de 1 Euro de nominal chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie, réparties comme suit :

- Monsieur Hervé **HARDY** : 45 parts sociales,
- Madame Clémence **HARDY** : 15 parts sociales,
- Monsieur François-Louis **HARDY** : 15 parts sociales,
- Monsieur Vincent **HARDY** : 15 parts sociales,
- **SARL LE CLOS SAINT VINCENT** : 10 parts sociales.

La Société est propriétaire d'un actif immobilier à usage d'EHPAD de 60 lits sis à ROCHECORBON (37210) et loué à la **SARL LE CLOS SAINT VINCENT**.

Elle relève du régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.

Elle n'emploie aucun salarié.

1.23 SARL LE CLOS SAINT VINCENT - Société émettrice des parts apportées

LE CLOS SAINT VINCENT est une SARL au capital de € 31 609, sise 189 avenue du Maine - 75014 PARIS,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 329 196 448.

Son capital social est composé de 433 parts sociales d'une valeur nominale de € 73 chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie, réparties comme suit :

- SAS **HPA** : 299 parts sociales,
- Madame Marie-Josée **LEROY-RAYNAL** : 105 parts sociales,
- Monsieur Jean-Michel **RENAUX-LARMIGNY** : 29 parts sociales.

La Société est titulaire d'une autorisation d'exploitation d'un EHPAD de 60 lits et de 6 places d'accueil de jour, sous le nom commercial **RESIDENCE SAINT VINCENT**, à ROCHECORBON.

Elle relève du régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.

Au 31 décembre 2020, la Société employait 39 salariés.

1.24 SARL MARTIGNAS INVEST - Société émettrice des parts apportées

MARTIGNAS INVEST est une SARL au capital de € 1 250 000, sise 189 avenue du Maine - 75014 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 844 191 783.

Son capital social est composé de 125 000 parts sociales de dix Euros de nominal chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie, réparties comme suit :

- SAS **HPA** : 85 000 parts sociales,
- Madame Marie-Josée **LEROY-RAYNAL** : 20 000 parts sociales,
- Monsieur Laurent **DUBOIS** : 20 000 parts sociales.

La Société est propriétaire d'un actif immobilier à usage d'EHPAD de 64 lits sis à MARTIGNAS SUR JALLE (33127) et loué à la SARL GEMOVIE, dont elle détient la totalité du capital.

Elle relève du régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.

Elle n'emploie aucun salarié.

1.25 SARL 3H MANAGEMENT - Société émettrice des parts apportées

3H MANAGEMENT est une SARL au capital de € 53 000, sise 189 avenue du Maine - 75014 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 403 227 051.

Son capital social est composé de 500 parts sociales d'une valeur nominale de € 106 chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie et intégralement détenues par la Société Civile **CH INVESTISSEMENTS**.

La Société apportée exerce une activité d'animation, notamment administrative, des sociétés du Groupe.

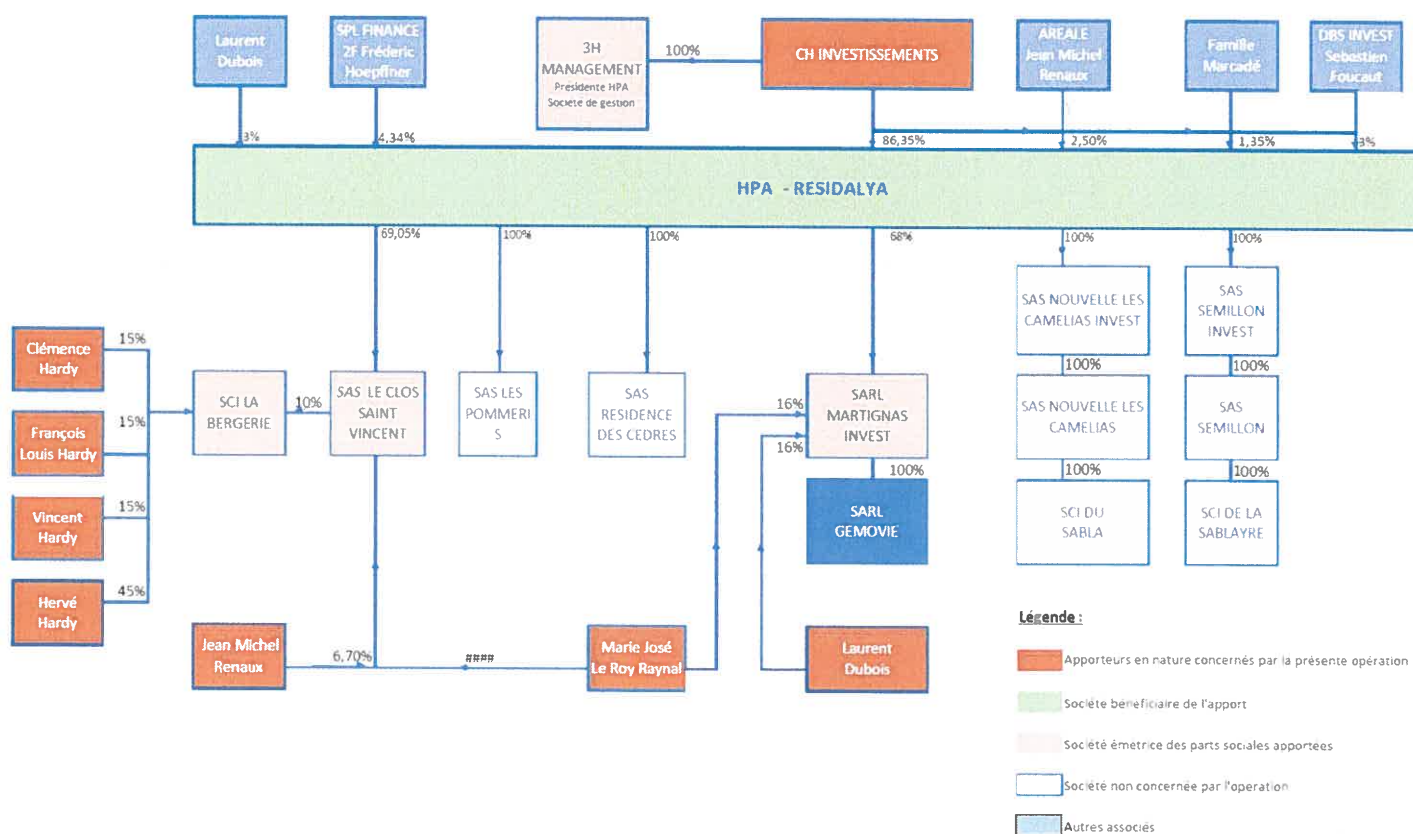
Elle relève du régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.

Elle n'emploie aucun salarié.

1.26 Liens entre les Sociétés

Les sociétés concernées par l'opération sont toutes contrôlées directement ou indirectement par Monsieur Hervé **HARDY**.

Elles sont intégrées au réseau **RESIDALYA**, selon l'organigramme suivant :



2 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

Aux termes du contrat d'apport en date du 3 juin 2021, signé entre les apporteurs et le représentant légal de la SAS **HPA**, l'opération s'établit ainsi :

2.1 Description des apports

Les apporteurs apportent à titre pur et simple à la SAS **HPA** les parts sociales des sociétés suivantes :

Apporteur	Société apportée	Objet de l'apport	Valeur de l'apport (en euros)
Monsieur Hervé HARDY	SCI LA BERGERIE	45 parts sociales	2 572 731
Madame Clémence HARDY	SCI LA BERGERIE	15 parts sociales	857 577
Monsieur François-Louis HARDY	SCI LA BERGERIE	15 parts sociales	857 577
Monsieur Vincent HARDY	SCI LA BERGERIE	15 parts sociales	857 577
Madame Marie-Josée LEROY-RAYNAL	SARL LE CLOS SAINT VINCENT	105 parts sociales	1 078 163
Madame Marie-Josée LEROY-RAYNAL	SARL MARTIGNAS INVEST	20 000 parts sociales	617 343
Monsieur Jean-Michel RENAUX-LARMIGNY	SARL LE CLOS SAINT VINCENT	29 parts sociales	297 884
Monsieur Laurent DUBOIS	SARL MARTIGNAS INVEST	20 000 parts sociales	617 343
CH INVESTISSEMENTS	SARL 3H MANAGEMENT	500 parts sociales	185 400
TOTAL DES APPORTS EN NATURE			<u>7 941 595</u>

2.2 Rémunération des apports

En contrepartie de ces apports, 7 944 892 actions de € 0,9996 de nominal seront créées par la SAS **HPA**, conduisant à une augmentation de capital de € 7 941 595.

2.3 Caractéristiques des apports

2.31 Aspects juridiques

Au plan juridique, la SAS **HPA** sera propriétaire et aura la jouissance des parts sociales ci-dessus à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport.

2.32 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation de l'opération par l'Assemblée Générale Extraordinaire de chaque société émettrice, conformément à leurs dispositions statutaires,
- Approbation de l'opération par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SAS **HPA** qui augmentera le capital social en conséquence de l'opération.

Faute de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus le 30 juin 2021 au plus tard, les dispositions du projet de contrat d'apport seront considérées comme caduques, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part et d'autre.

2.33 Avantages particuliers stipulés

Il n'existe pas d'avantages particuliers stipulés dans les statuts de la SAS **HPA** ni dans ceux des sociétés émettrices des parts sociales apportées.

2.34 Aspects fiscaux

La présente opération consiste en l'apport pur et simple de parts sociales à une société soumise à l'Impôt sur les Sociétés par des personnes physiques ou morales non soumises à cet impôt.

Dans ces conditions, les apports sont enregistrés sans droits d'enregistrement, sous réserve de l'engagement de chaque apporteur de conserver pendant 3 ans les titres reçus de la SAS **HPA** en rémunération de ces apports.

3 - DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE L'EVALUATION DES APPORTS

3.1 Vérifications et nature des travaux effectués

Conformément à la mission qui nous a été confiée et en application de l'Article L 225-8 du Code de Commerce, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour :

- Vérifier la réalité des parts sociales apportées,
- contrôler la valeur attribuée aux apports,
- examiner les éventuels avantages particuliers.

Nous nous sommes fait communiquer tous les documents, actes et conventions, nous permettant d'apprécier la réalité, la consistance et la valeur des apports. Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. Elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit, ni une mission d'examen limité.

Nous avons notamment procédé aux principaux travaux suivants :

- Obtention des documents juridiques de l'opération,
- entretiens avec le dirigeant,
- contrôle de la réalité de la propriété des droits sociaux apportés et recensement d'éventuels avantages particuliers liés à ces droits sociaux,
- obtention et examen des titres de propriété des actifs immobiliers détenus par la SCI **LA BERGERIE** et la SARL **MARTIGNAS INVEST**,
- obtention et examen des autorisations d'exploitation d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) accordées aux SARL **LE CLOS SAINT VINCENT** et **GEMOVIE** (filiale à 100 % de la SARL **MARTIGNAS INVEST**),

- obtention et examen des Kbis, statuts, comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de la SCI **LA BERGERIE** et des SARL **LE CLOS SAINT VINCENT**, **MARTIGNAS INVEST** (ainsi que la SARL **GEMOVIE**) et **3H MANAGEMENT**,
- examen de la conformité des différents documents juridiques présentés,
- examen du contenu du contrat d'apport des parts sociales et contrôle de la valorisation,
- définition et obtention d'une lettre d'affirmation du Président de la SAS **HPA**.

3.2 Appréciation des évaluations retenues

Les méthodes d'évaluation des apports sont décrites à l'Annexe 1 du contrat d'apport.

3.21 Principes généraux de valorisation des parts sociales

Les parts sociales des sociétés d'exploitation et immobilières sont évalués à la valeur d'entreprise diminuée de la dette financière nette.

La méthode d'évaluation retenue est ainsi identique à celle appliquée dans le cadre des apports constitutifs de la SAS **HPA** le 22 décembre 2020.

La valeur d'entreprise est déterminée par la valeur intrinsèque des actifs, soit :

- Un multiple de 12 fois l'EBITDA "*normatif*" (environ 10 % du chiffre d'affaires à pleine capacité, net des frais de siège) pour les autorisations d'exploitation de la SARL **LE CLOS SAINT VINCENT** et de la SARL **GEMOVIE**, dont le capital est entièrement détenu par la SARL **MARTIGNAS INVEST** ;
- un taux de rendement locatif de 4,5 % du loyer "*normatif*" (environ 15 % du chiffre d'affaires à pleine capacité) pour les

actifs immobiliers détenus par la SCI **LA BERGERIE** et la SARL **MARTIGNAS INVEST**.

La dette financière nette est déterminée de la manière suivante :

- Capital restant dû des financements à moyen et long terme au 31 décembre 2020
- diminué des comptes courants débiteurs et de la trésorerie non nécessaire à l'exploitation ⁽¹⁾
- majoré des comptes courants créditeurs
- majoré des dettes nettes de créances hors besoin en fonds de roulement d'exploitation.

Lorsque le calcul de la dette financière nette conduit à un montant négatif, ce solde est appelé "*actif financier net*".

Par exception, les parts sociales de la SARL **3H MANAGEMENT** sont évalués sur la base des capitaux propres tels qu'ils ressortent des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

a) Appréciation du multiple d'EBITDA retenu pour valoriser l'exploitation

La valeur d'entreprise des SARL **LE CLOS SAINT VINCENT** et **GEMOVIE** correspond à la valeur vénale du fonds de commerce, essentiellement constitué par l'autorisation d'exploitation des lits.

Cette méthode est généralement utilisée dans le cadre des nombreuses transactions d'EHPAD.

Conformément aux pratiques du secteur d'activité, le fonds de commerce est valorisé en appliquant un multiple à l'EBITDA réalisé par l'établissement.

⁽¹⁾ *Il s'agit de la trésorerie disponible après financement du besoin en fonds de roulement, soit celle excédant K€ 50 pour les établissements de 40 lits et K€ 100 pour les établissements de plus de 80 lits.*

L'EBITDA est calculé en tenant compte d'un loyer de marché, afin de gommer toute distorsion qui pourrait exister entre un établissement dont le loyer est quittancé par une société apparentée et celui dont le loyer est quittancé par un bailleur indépendant.

Le multiple de 12 retenu se situe dans la fourchette de 10 à 15 généralement observée dans le cadre de transactions comparables.

À titre d'exemples :

- Le financement d'une opération de LBO du Groupe COLISEE en septembre 2020 a été réalisé sur la base d'un multiple de 15 fois l'EBITDA ⁽²⁾.
- Une offre ferme d'acquisition de 3 EHPAD de taille moyenne par le Groupe SGMR OUEST en décembre 2020 a été effectuée sur la base d'un multiple de 14 fois l'EBITDA.
- Une offre ferme d'acquisition de 7 EHPAD ruraux ou péri-urbains de taille moyenne par le Groupe DOMIDEP en décembre 2020 a été effectuée sur la base d'un multiple de 12,5 fois l'EBITDA.
- Une offre ferme d'acquisition de 4 EHPAD ruraux ou péri-urbains de taille moyenne par le Groupe EMERA en décembre 2020 a été effectuée sur la base d'un multiple de 11,9 fois l'EBITDA.

Ainsi, le multiple retenu dans la valorisation des apports n'appelle pas d'observations particulières de notre part.

b) Appréciation du taux de rendement locatif retenu pour valoriser l'immobilier

Cette méthode consiste à valoriser les actifs immobiliers de la SCI LA BERGERIE et de la SARL MARTIGNAS INVEST à partir d'un taux de capitalisation du loyer de marché.

⁽²⁾ Source : Les Echos / Capital Finance – 3 septembre 2020.

Le loyer de marché est déterminé autour de la moitié de l'EBITDAR ⁽³⁾, ce qui revient à rémunérer l'immobilier (via le loyer) et l'exploitation (via l'EBITDA) à parts égales.

Cette méthode, adaptée à toute évaluation d'immeuble, entend valoriser l'immobilier par le montant des loyers que le bailleur est en droit d'obtenir de l'exploitant.

Elle est particulièrement utilisée par les EHPAD dans le cadre des transactions immobilières les concernant.

Le taux de capitalisation de 4,5 % retenu est cohérent avec ceux observés dans divers rapports d'expertise immobilière spécifique aux EHPAD, offres d'acquisition d'immeubles et documents d'enregistrement universel de groupes d'EHPAD cotés en bourse, parmi lesquels :

- Une expertise du Cabinet CUSHMANN & WAKEFIELD pour le compte d'un grand groupe d'EHPAD (avril 2021), qui établit le taux de rendement moyen des actifs immobiliers d'EHPAD en milieu péri-urbain entre 4,25 % et 5 % des loyers,
- une analyse sectorielle de l'immobilier de santé pour 2020 par un Cabinet d'avocats spécialisé, qui constate un taux de rendement moyen de l'ordre de 4 % des loyers,
- plusieurs lettres d'offres de divers investisseurs immobiliers adressées à un petit groupe d'EHPAD en décembre 2020, qui ont conduit à la cession de trois immeubles en milieu rural sur la base d'un taux de capitalisation compris entre 4,9 % et 6,8 %,
- le document d'enregistrement universel du Groupe ORPEA pour l'exercice 2020, qui retient un taux de rendement moyen de 5,1 % dans le cadre de la réévaluation de ses actifs immobiliers situés en France,
- le document d'enregistrement universel du Groupe LNA SANTE pour l'exercice 2020, qui retient un taux de rendement moyen entre 4 % et 5 % dans le cadre de la réévaluation de ses actifs immobiliers.

⁽³⁾ EBITDA avant loyers.

Les actifs immobiliers de la SCI **LA BERGERIE**, mis en service récemment (2013) et implantés en périphérie de TOURS, conduisent à retenir un taux de rendement de 4,5%, situé dans la fourchette des taux observés ci-dessus.

S'agissant des actifs immobiliers portés par la SARL **MARTIGNAS INVEST**, le taux de rendement de 4,5 % est justifié par une implantation géographique favorable (dans un bassin aisé et dynamique, à proximité de BORDEAUX) et la réalisation d'importants travaux d'aménagement à bref délai.

Ainsi, le taux de capitalisation des loyers retenu dans la valorisation des apports n'appelle pas d'observations particulières de notre part.

c) Cas particulier de la SARL 3H MANAGEMENT

La SARL **3H MANAGEMENT** exerce des fonctions de support administratif pour le seul compte des filiales du Groupe **HPA**.

Elle ne détient aucun actif susceptible d'être valorisé autrement qu'à la valeur nette comptable.

Dans ces conditions, l'application de méthode patrimoniales pour valoriser cette Société doit être écartée.

En outre, la mise à disposition des moyens engagés par la Société pour les autres Sociétés du Groupe lui confère une capacité bénéficiaire limitée.

C'est pourquoi, les méthodes fondées sur l'actualisation des flux de trésorerie ou les multiples de résultat ne trouvent pas à s'appliquer.

Ainsi, la méthode de valorisation de la Société par les capitaux propres n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part.

3.22 Valeur des parts sociales de la SCI LA BERGERIE

Sur la base d'un loyer normatif de K€ 445, équivalent au loyer réellement quittancé en 2020, et d'un taux de capitalisation de 4,5 % du loyer [cf. supra 3.21 b)], la valeur des actif immobiliers de la SCI **LA BERGERIE** est estimée à K€ 9 889.

Compte tenu d'une dette financière nette de K€ 4 172 au 31 décembre 2020, la valeur des parts sociales de la SCI **LA BERGERIE** s'élève à K€ 5 717, soit € 57 172 par part sociale apportée.

3.23 Valeur des parts sociales de la SARL LE CLOS SAINT VINCENT

L'EBITDAR de la Résidence **LE CLOS SAINT VINCENT** s'élève à K€ 900, soit 30 % du chiffre d'affaires normatif de € 3 M (cohérent avec le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'exercice 2020).

Déduction faite des loyers (K€ 445 - voir supra 3.22) et des frais de siège (K€ 150, soit 5 % du chiffre d'affaires), l'EBITDA "*normatif*" s'élève à K€ 305.

L'application du multiple de 12 fois l'EBITDA [cf. supra 3.21 a)] conduit à une valeur d'entreprise de K€ 3 660.

Compte tenu d'un actif financier net de K€ 215 au 31 décembre 2020 et de la détention de 10 % du capital de la SCI **LA BERGERIE** (cf. supra 3.22), la valeur des parts sociales de la SARL **LE CLOS SAINT VINCENT** s'élève à K€ 4 446, soit € 10 268 par part sociale apportée.

3.24 Valeur des parts sociales de la SARL MARTIGNAS INVEST

Sur la base d'un loyer normatif de K€ 510, soit 16 % du chiffre d'affaires de l'EHPAD en 2020 et d'un taux de capitalisation de 4,5 % du loyer [cf. supra 3.21 b)], la valeur des actif immobiliers

de la SARL **MARTIGNAS INVEST** est estimée à K€ 10 035, après déduction des travaux d'aménagement estimés à € 1,5 M.

Les parts sociales de la SARL **GEMOVIE**, détenues en totalité par la SARL **MARTIGNAS INVEST**, sont évaluées globalement à K€ 3 621, équivalant à la valeur de l'autorisation (K€ 3 122, soit 12 fois l'EBITDA) majoré de l'actif financier net (K€ 499 au 31 décembre 2020).

Compte tenu d'une dette financière nette de K€ 9 798 au 31 décembre 2020, la valeur des parts sociales de la SARL **MARTIGNAS INVEST** s'élève à K€ 3 858, soit € 30,87 par part sociale apportée.

3.25 Valeur des parts sociales de la SARL 3H MANAGEMENT

Au 31 décembre 2020, les capitaux propres de la SARL **3H MANAGEMENT** s'élèvent à K€ 185, compte tenu d'un bénéfice de K€ 109.

Sur cette base, la valeur unitaire des 500 parts sociales apportées s'élève à € 370,80.

4 - AVANTAGES PARTICULIERS

Le contrat d'apport ne comporte pas d'avantage particulier et nous n'en avons noté aucun.

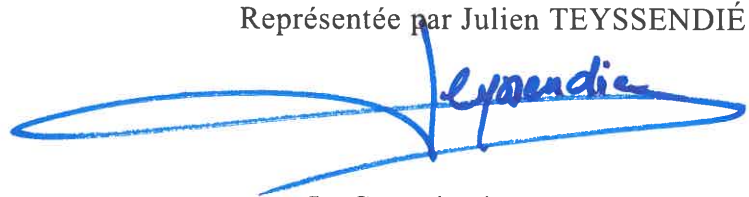
5 - CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valorisation des parts sociales apportées n'est pas surévaluée et que le montant des apports est égal au montant de l'augmentation de capital de la SAS **HPA**, la bénéficiaire de l'apport.

Fait à Paris, le 7 juin 2021

ADD EQUATION

Représentée par Julien TEYSSENDIÉ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Teyssendie', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large loop at the end.

Le Commissaire aux Apports