

14B1301

6120

**CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE
ET D'AUDIT POURRESY**

DEPOSE AU GREFFE DU RCS



Le 27 NOV. 2017
2017A / 6120

Le Greffier

*Société de Commissaires aux Comptes inscrite
Près la Cour d'Appel de Metz*

SAS A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

17 rue du Nouvet

57365 FLEVY

808 539 597 RCS METZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

CECAP SAS - Société de Commissaires aux Comptes au Capital de 35.000 €
6A Rue Gutenberg 57200 SARREGUEMINES - Tél : 09.67.20.49.27 – Fax : 03.87.02.49.27
814 992 525 RCS SARREGUEMINES - NIF : FR 49 814 992 525

SAS A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

17 rue du Nouvet
57365 FLEVY

808 539 597 RCS METZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Monsieur l'associé unique de la société A2C CONSEIL ET PATRIMOINE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique de la société A2C CONSEIL ET PATRIMOINE en date du 12/10/2017 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Antoine COSTANZA dans le cadre de l'augmentation de capital du 08/12/2017 de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 227-1 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, qui sera signé par la personne physique apporteuse concernée le 08/12/2017. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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.

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.

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Antoine COSTANZA, lors de l'augmentation de capital de la société A2C CONSEIL ET PATRIMOINE prévue le 08/12/2017, vise à rendre la société propriétaire desdits titres.

1.2. Présentation de la société et des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes physiques apporteurs

La société A2C CONSEIL ET PATRIMOINE va procéder à une augmentation de capital, du montant des apports en nature, par l'apport des titres de la SCI COVIBAIL actuellement détenus (en partie) par Monsieur Antoine COSTANZA, demeurant 17 rue du Nouvet 57365 FLEVY.

1.2.2. Société bénéficiaire A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

Conformément au projet de traité d'apport, il est prévu que A2C CONSEIL ET PATRIMOINE, SAS, ayant son siège social 17 rue du Nouvet 57365 FLEVY, porte son capital à 62.400 €, contre 2.000 € à ce jour.

1.2.3. Société SCI COVIBAIL dont les titres sont apportés

La SCI COVIBAIL est une société civile immobilière de location au capital social de 73.200 €, dont le siège social est sis Zac de Jailly 57535 MARANGE SILVANGE.

Son capital, composé de 7.320 parts sociales, est détenu par :

- Monsieur Alain LUX : 2.416 parts sociales ;
- Monsieur Gérard LUX : 2.488 parts sociales ;
- Monsieur Antoine COSTANZA : 2.416 parts sociales.

La société a pour objet : l'acquisition, la construction notamment par bail à construction ou crédit-bail, la location, la gestion, l'administration de tous biens meubles et immeubles et toutes opérations immobilières de rattachant à l'objet social, et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

1.3. Description de l'opération

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.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), régimes juridique et fiscal adoptés

L'apport sera réalisé avec effet à la date du procès-verbal des décisions de l'associé unique actant l'apport, et constatant l'augmentation de capital relative.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 227-1 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la SCI COVIBAIL contre les titres émis dans le cadre de l'augmentation de capital de la SAS A2C CONSEIL ET PATRIMOINE.

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. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation par l'associé unique de l'apport et de l'augmentation de capital relative.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Antoine COSTANZA 604 actions de la SAS A2C CONSEIL ET PATRIMOINE de 100 € de valeur nominale chacune.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

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

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° 2004-01 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.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la SCI COVIBAIL, dont l'apport est envisagé à la société A2C CONSEIL ET PATRIMOINE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 60.400 €, soit 25 € par parts sociale.

Ainsi :

– 2.416 parts sociales SCI COVIBAIL seront apportées par Monsieur Antoine COSTANZA pour 60.400 €.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

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 l'associé unique de la SAS A2C CONSEIL ET PATRIMOINE sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Antoine COSTANZA.

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 propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de l'apporteur 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 31/12/2016 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les éléments qui nous ont été communiqués.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation 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 de la SCI COVIBAIL 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 notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Antoine COSTANZA des parts sociales de la SCI COVIBAIL objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

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

L'apport porte sur des parts sociales représentant 33,01% du capital de la SCI COVIBAIL.

2.4.2. 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 valeur mathématique et sur la valeur de rentabilité de la SCI COVIBAIL.

2.4.3. Prévisions

Afin de permettre l'analyse de la valeur attribuée à la SCI COVIBAIL, il a été retenu, au sein des prévisions, une constance dans le chiffre d'affaires et dans le résultat net comptable au titre des exercices futurs par rapport à ceux constatés pour l'année 2016.

2.4.4. Valorisation de la SCI COVIBAIL

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

2.4.4.1. Méthodes d'évaluation écartées

S'agissant d'une SCI soumise aux revenus fonciers, l'évaluation basée sur la valeur de rendement est exclue.

2.4.4.2. Méthodes d'évaluation retenues

Une Société civile immobilière percevant des revenus doit être évaluée, dans le cadre d'une estimation pertinente, à partir d'une combinaison de la valeur mathématique et de la valeur de rentabilité.

Méthode basée sur la valeur mathématique (ou patrimoniale)

Elle s'obtient par la somme des valeurs vénales des différents éléments de l'actif diminuée de la somme des éléments du passif réel (dettes à long, moyen et court terme) et des provisions. Elle suppose donc un retraitement des bilans de façon à corriger les valeurs comptables pour les ramener aux valeurs réelles.

L'immeuble, unique bien pouvant faire l'objet d'une réévaluation, a été retenu pour sa valeur historique. L'indice du coût de la construction de l'INSEE ayant fortement augmenté entre 1999, année d'acquisition du bien, et 2016, année de référence des éléments comptables pour cette estimation, il ressort que ce bien aurait raisonnablement fait l'objet d'une prise de valeur. Absence de surévaluation concernant ce point.

Méthode basée sur la valeur de rentabilité (ou de productivité)

Cette méthode consiste à capitaliser le bénéfice « à l'infini ».

Le principe de cette méthode est de considérer qu'une entreprise vaut par la rentabilité qu'elle dégage.

Concernant une SCI de location, le risque de ne pas atteindre un résultat au moins équivalent d'années en années étant très faible, un taux d'actualisation de 10% a donc été pratiqué.

Enfin, il a été fait application d'une décote pour non liquidité : elle trouve à s'appliquer lorsque l'actif est composé majoritairement d'actifs non liquides. Elle sert à rémunérer la liquidité. Dans le cas présent, les immobilisations au 31/12/2016 représentant plus de 98% du total de l'actif, il paraît donc normal que la décote appliquée soit élevée, en l'occurrence, 25%.

2.4.4.3. Synthèse des valorisations

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

3. SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

3.1. Diligences mises en œuvre

Après une prise de connaissance générale de l'opération, de son contexte et de ses conditions, nous avons examiné les méthodes de valorisation applicables dans le cas d'une telle opération, dans le respect des principes comptables en vigueur.

Nous avons ensuite porté un regard critique sur les éléments de valorisation qui nous ont été fournis, et sur les méthodes d'évaluation retenues et écartées.

Par la combinaison de ces diligences, nous avons apprécié la valorisation de l'apport objet de cette opération.

3.2. Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

La valeur des titres de la SCI COVIBAIL ici déterminée tient compte d'un encaissement pérenne des loyers actuels dans le temps, et d'une conservation des biens immobiliers à l'actif du bilan.

4. 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 60.400 € 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 de l'apport en nature.

A SARREGUEMINES, le 24/11/2017

Pour le CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE
ET D'AUDIT POURRESY

POURRESY Nicolas
Commissaire aux Apports

