

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2009 B 03469

Numéro SIREN : 513 999 581

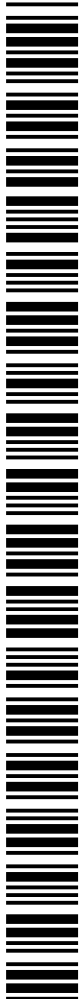
Nom ou dénomination : 2G2J

Ce dépôt a été enregistré le 06/12/2019 sous le numéro de dépôt A2019/039487

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **DE LYON**

A2019/039487

**Dénomination :** 2G2J  
**Adresse :** 33 Route de la Gondolière 69930 SAINT-LAURENT-DE-CHAMOUSSET  
**N° de gestion :** 2009B03469  
**N° d'identification :** 513999581  
**N° de dépôt :** A2019/039487  
**Date du dépôt :** 06/12/2019  
**Pièce :** Rapport du commissaire aux apports du 06/12/2019 RAAP



5388180



5388180

**2G2J**

SARL au capital de 10 000 €

33 Route de la Gondolière  
69930 SAINT-LAURENT-DE-CHAMOUSSET

\*\*\*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

\*\*\*

**Cabinet BOREL & ASSOCIES**

Société d'Expertise-Comptable et de Commissariat aux Comptes

17 Rue Louis GUERIN - 69626 VILLEURBANNE CEDEX

Tél. 04.72.69.48.48 - Fax. 04.72.44.05.62

E-mail : [cabinetborel@boreletassocies.com](mailto:cabinetborel@boreletassocies.com)

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société 2G2J en date du 26 Novembre 2019 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Jérôme CHOMER, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L 223-9 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport à la SARL 2G2J, contenant l'ensemble des dispositions relatives aux apports en nature, à signer par la personne physique apporteuse concernées au plus tard le 31 Décembre 2019. 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, 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 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. Conclusion.

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Contexte de l'opération**

Le présent apport de parts envisagé par Monsieur Jérôme CHOMER est destiné à transférer le contrôle de la majorité des titres, soit 62 parts, lui appartenant dans le capital social de la SCI DU CHENE ROUGE à la SARL 2G2J.

## 1.2. Présentation des parties et intérêts en présence

### *1.2.1. Personne physique apporteuse*

Monsieur Jérôme CHOMER, né le 27 février 1969 à L'ARBRESLE (69), de nationalité française, demeurant à HAUTE RIVOIRE (69610), 233 Chemin des Prébendes, époux de Madame Christine MOULIN avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Saint Laurent de Chamousset le 28 août 1993, apporte 62 parts de la SCI DU CHENE ROUGE à la SARL 2G2J.

### *1.2.2. Société bénéficiaire 2G2J*

La société 2G2J est une Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (69930), 33 Route de la Gondolière et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 513 999 581. Elle est représentée par Monsieur Jérôme CHOMER en sa qualité de gérant.

### *1.2.3. SCI DU CHENE ROUGE dont les titres sont apportés*

La SCI DU CHENE ROUGE est une société au capital social de 1 000 €, dont le siège social est sis 33 Route de la Gondolière à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (69930). Elle est représentée par Monsieur Jérôme CHOMER en sa qualité de gérant.

Son capital est réparti de la manière suivante :

- Monsieur Jérôme CHOMER.....	63 parts
- Madame Ghislaine MOULIN.....	9 parts
- Monsieur Jean-Noël RIVOIRE.....	9 parts
- Monsieur Georges VARILLON.....	9 parts
- La SAS THOLLOT AGENCEUR.....	5 parts
- La SARL 2G2J.....	5 parts
Soit un total de .....	<b>100 parts</b>

La SCI DU CHENE ROUGE est une société spécialisée dans l'acquisition, la construction et la propriété de tous immeubles, biens et droits immobiliers bâtis ou non bâtis destinés à la location immobilière. Elle est actuellement propriétaire d'un tènement immobilier donné à bail au profit de la société THOLLOT AGENCEUR. Ce tènement est composé d'un bâtiment à usage industriel d'une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> avec terrain attenant.

### **1.3. Description de l'opération**

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

#### *1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport*

L'apport sera réalisé au plus tard le 31 Décembre 2019. 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 223-9 du Code de Commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B TER du Code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du régime du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres SCI DU CHENE ROUGE contre les titres émis au titre de l'apport par la société 2G2J.

En matière de droits d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code Général des Impôts, les apports réalisés lors de la constitution de sociétés sont exonérés du droit fixe prévu au I de l'article 810.

#### *1.3.2. Conditions suspensives*

La réalisation définitive de l'opération d'apport est à la signature du traité d'apport au plus tard le 31 Décembre 2019.

#### *1.3.3. Rémunération de l'apport*

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Jérôme CHOMER 2187 parts sociales de 88.71 € de valeur nominale chacune, soit une valeur globale de l'apport de 194 008.77 €, outre une soulte de 51.23 € portant la valeur totale à 194 060 €.

#### *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*

La valorisation de l'apport repose sur une évaluation faite aux vues des dernières estimations comptables au 30 Novembre 2019 de l'entité SCI DU CHENE ROUGE établies par le Cabinet GOOD MORNING représenté par M. Jean-Marc VERCHERE.

#### *1.4.2. Description des apports*

Les titres de la SCI DU CHENE ROUGE, dont l'apport est envisagé à la société 2G2J, ont été évalués à 312 998 €, soit 3 129.98 € par part. Ainsi, 62 parts de la SCI DU CHENE ROUGE seront apportées par Monsieur Jérôme CHOMER pour 194 060 €.

## **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 estimées 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 les associés de 2G2J sur la valeur de l'apport devant être effectué par M. Jérôme CHOMER.

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 ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'entité SCI DU CHENE ROUGE, au regard de la dernière situation comptable au 30 Novembre 2019 ;
- Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeants de la SCI DU CHENE ROUGE nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres de la société en date du 30 Novembre 2019 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les informations, évaluations qui nous ont été communiquées.

### **2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de leur 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 DU CHENE ROUGE 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 des parts de la SCI DU CHENE ROUGE détenues par Monsieur Jérôme CHOMER, objet du présent apport.

### **2.4. Appréciation de la valeur de l'apport**

#### *2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation*

L'apport porte sur des titres représentant 62 % du capital social de la SCI DU CHENE ROUGE.

#### *2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties*

La valeur des apports a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur les dernières estimations comptables disponibles.

#### *2.4.3. Valorisation SCI DU CHENE ROUGE*

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons retenu deux approches différentes :

✓ Approche Patrimoniale

Nous avons sélectionné la méthode de l'Actif Net Corrigé. Cette méthode a été choisie pour son approche patrimoniale prenant en compte la richesse accumulée ainsi que la valeur de marché du tènement immobilier.

✓ Approche par le rendement

Nous avons sélectionné la méthode des flux de trésorerie disponibles repose sur le principe selon lequel la valeur d'un actif est égale à la valeur actuelle nette des flux de trésorerie qu'il génère. La valeur d'un actif, ou d'une entité, est ainsi calculée comme la somme des flux de trésorerie générés, actualisés au taux reflétant le niveau de risque de l'actif ou de l'entité en question. Les flux de trésorerie disponibles étant calculés avant paiement des charges financières, ils reviennent de ce fait aux actionnaires et aux bailleurs de fonds. La valeur de l'entreprise est déterminée par actualisation des flux de trésorerie disponibles au coût moyen pondéré du capital.

#### *2.4.4. Méthode Patrimoniale (Actif Net Corrigé)*

La valeur patrimoniale est le premier élément de valorisation d'une entreprise. Cette méthode de valorisation consiste à ajouter les plus et moins-values latentes aux capitaux propres de l'entreprise à la date de la clôture.

### **Hypothèses retenues dans le cadre de la valorisation des actifs et passifs**

Nous n'avons pas détecté de plus ou moins-value latentes notamment en matière immobilières. Néanmoins, nous notons :

- l'absence d'engagements comptabilisés de type indemnités de fin de carrière dans la mesure où la société ne compte aucun employé,
- l'absence de dépréciation de compte-courant à comptabiliser,
- l'absence de fonds commercial à l'actif,
- un actif immobilier valorisé à 700 000 €.

### **Valorisation de l'entreprise**

<b>Valorisation Méthode Patrimoniale</b>	<b>Valeur</b>
Fonds propres au 30/11/2019	4 114
Dividendes versés sur le résultat 30/11/2019	-
Retraitements Plus ou Moins values latentes	308 884
<b>ACTIF NET CORRIGE AU 30/11/2019</b>	<b>312 998</b>

#### 2.4.5. Méthode des cash-flows disponibles

### **Hypothèses retenues pour la valorisation des cash-flows disponibles**

La durée d'actualisation prise en compte pour le calcul est de 7 ans. Le taux d'actualisation servant de base au calcul de la valorisation est le taux Iboxx au 30/06/2019 qui s'élève à 0.77 %. Les cash-flows disponibles prennent en compte une moyenne pondérée des résultats de l'exercice arrêté au 31/12/2017 (coefficient 1), au 31/12/2018 (coefficient 1) et de la situation comptable au 30/11/2019 proratisée sur 12 mois (coefficient 1).

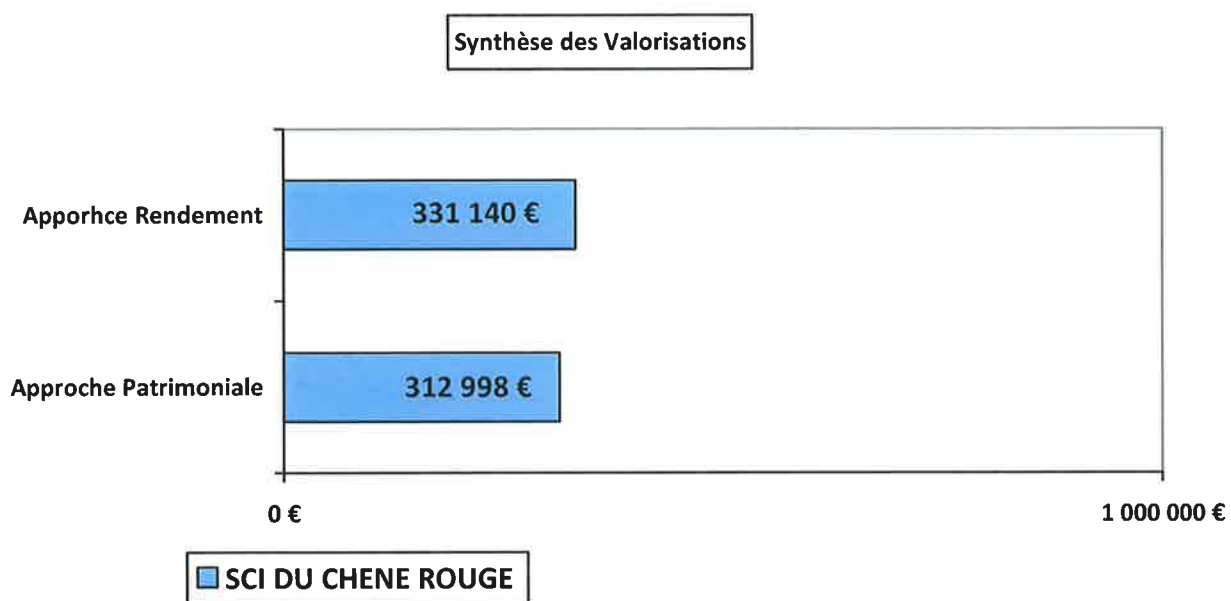
### **Valorisation de l'entreprise**

<b>Valorisation selon des méthodes de rendement</b>	<b>Valeur</b>
Free Cash flows actualisés 31/12/2017	46 351
Free Cash flows actualisés 31/12/2018	46 758
Free Cash flows actualisés 31/12/2019 (prorata de 12/11 sur la situation 30/11/2019)	48 808
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>47 306</b>
Multiple appliqué	7
<b>Valeur de l'entreprise (multiple de 7 ans)</b>	<b>331 140</b>

#### 2.4.6. Synthèse des valorisations

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes dites « retenues », car adaptées au cas particulier. En ce qui concerne notre rapport, voici une synthèse des résultats des méthodes que nous avons retenues.

Elles sont présentées sous forme d'un graphique pour une meilleure représentativité de chacune d'entre elle dans la valorisation globale des sociétés objets de l'apport :



#### 2.4.7. Appréciation de la valeur des apports par société

Comme l'indique le tableau ci-dessous, la valeur de l'intégralité des titres apportés, après détermination des valeurs obtenues avec les 2 méthodes, est située entre 313 K€ et 331 K€ :

Résumé des méthodes	
Méthode patrimoniale	312 998
Méthode des Cash Flow disponibles	331 140
Valeur moyenne de l'entreprise (arrondie)	322 000

En retenant une valeur globale de 312 998 € dans le cadre de l'apport fait à la société 2G2J, les auteurs du traité d'apport ont retenu une valeur que nous estimons la plus proche d'une valeur de marché sur la base des comptes clos au 31/12/2017, 31/12/2018 et d'une situation comptable arrêtée au 30/11/2019.

### 3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant globalement à 194 060 € pour 62% des titre de la société SCI DU CHENE ROUGE n'est pas surévaluée et, en conséquence, que les actifs nets apportés sont au moins égaux au montant du capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Villeurbanne, le 6 Décembre 2019

Cabinet BOREL et ASSOCIES

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name 'Mickaël VIERRAY'.

Mickaël VIERRAY