

RCS : AMIENS
Code greffe : 8002

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 B 01201
Numéro SIREN : 920 707 296
Nom ou dénomination : 3DE

Ce dépôt a été enregistré le 17/02/2023 sous le numéro de dépôt A2023/000679



Lempereur & Associés

3 D E

Société par actions simplifiée
au capital de 3 901 000 euros
Siège social : 102 Rue André Durouchez
80 000 AMIENS

Rapport du Commissaire aux apports

2

Lempereur & Associés Audit

225 Route d'Angoulême - 24000 Périgueux

Tél. : 05 53 35 86 80

www.lempereur-associes.fr

SAS au capital de 5 000 € - RCS de Périgueux 830 986 717
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale des Commissaires aux Comptes de Bordeaux.





A l'associé unique de SAS 3 D E,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'associé unique de la société en date du 25 janvier 2023, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Eric DUMINY, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse concernée le 25 janvier 2023. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

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 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.

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.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes 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.



Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Eric DUMINY vise à regrouper sa participation dans la SCI GD MOTOS en vue d'une réorganisation patrimoniale.

Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

⇒ Personne physique apporteuse

La société SAS 3 D E va bénéficier de l'apport des titres de la société SCI GD MOTOS actuellement détenus par Monsieur Eric DUMINY, demeurant à Amiens (80) au 445 Route d'Abbeville ;

⇒ Société bénéficiaire

Conformément aux statuts, la société 3 D E est une société par actions simplifiée au capital de 3.901.000€ ayant son siège social à Amiens (80) au 102 Rue André Durouchez; et immatriculée au RCS d'Amiens sous le numéro SIREN 920 707 296 ;

⇒ Société SCI GD MOTOS dont les titres sont apportés

GD MOTOS est une société civile immobilière au capital social de 2.000€, dont le siège social est sis ABBEVILLE (80100) Parc d'Activités Les deux vallées Route d'Amiens et immatriculée au RCS d'Amiens sous le numéro SIREN 481 692 713. Son capital, composé de 2.000 parts sociales, est détenu par :

- Monsieur Eric DUMINY, à hauteur de 952 parts sociales, demeurant à Amiens (80) au 445 route d'Abbeville ;
- Monsieur Max DUMINY, à hauteur de 126 parts, demeurant à Montreuil (62) au 21 rue des Bouchers ;
- Monsieur Laurent MICHIEL, à hauteur de 322 parts sociales, demeurant à Havernas (80) au 1 rue verte ;
- SARL DMD, à hauteur de 200 parts sociales, demeurant à RIVERY (80) au 218 Avenue de la Défense Passive ;
- Monsieur Christophe GOYER, à hauteur de 400 parts sociales, demeurant à BERNAY-EN-PONTHIEU (80) au 97 Rue de la Réserve.



1. 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 :

- ✓ Caractéristiques essentielles de l'apport :
 - L'apport sera réalisé avec effet à la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital. 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, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs de la société SCI GD MOTOS contre les actions émises au titre de l'augmentation de capital de la société SAS 3 D E.
 - 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.
- ✓ Conditions suspensives
 - Etablissement d'un rapport du commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur desdits apports et les avantages particuliers éventuels.
 - Approbation de l'évaluation des apports et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Associé Unique constaté dans un acte sous signature privée.
 - La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 juin 2023 ; à défaut, le contrat d'apport sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part et d'autre.
- ✓ Rémunération de l'apport
 - En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Eric DUMINY 523 600 actions nouvelles de la SAS 3 D E de 1 € de valeur nominale chacune.
- ✓ Avantages particuliers stipulés
 - Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.
- ✓ Présentation de l'apport
 - 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.
- ✓ Description de l'apport
 - Les titres de la société SCI GD MOTOS, dont l'apport est envisagé au titre de l'augmentation de capital de la SAS 3 D E, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 523.600€, soit 550 € par part sociale.



2. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

⇒ J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la SAS 3 D E sur la valeur des apports devant être effectuée par Monsieur Eric DUMINY, par ailleurs lui-même associé unique.

J'ai 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 ma disposition concernant la vie sociale ;
- ✓ Vérifié que les états financiers de SCI GD MOTOS ont été établis selon la réglementation en vigueur à ce jour ;
- ✓ Pris connaissance de l'activité de SCI GD MOTOS au regard des données économiques et financières fournies au titre de l'année 2022 et 2023 ;
- ✓ Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- ✓ Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés cotées ou non cotées exerçant une activité comparable ;
- ✓ Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la SCI GD MOTOS me 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 décembre 2021 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à qui m'ont été communiquées.

3



3. Synthèse, points clefs

⇒ 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, par ailleurs associée unique de la société SAS 3 D E bénéficiaire de l'apport.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de la société SCI GD MOTOS 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.

⇒ Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Eric DUMINY des parts sociales de la SCI GD MOTOS objet du présent apport.

⇒ Appréciation de la valeur de l'apport

Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation :

L'apport porte sur des parts sociales représentant 47,60% du capital de la SCI GD MOTOS.

⇒ 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 l'actif net réévalué de la SCI GD MOTOS.

⇒ Valorisation de la société SCI GD MOTOS

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

Méthodes d'évaluation écartées :

Multiple de dividendes :

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, 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 taille semblable exerçant des activités comparables à celle de SCI GD MOTOS. Toutefois, je me suis assuré que les transactions ayant pu avoir lieu sur des parts minoritaires ou sur des actifs du Groupe constitué autour de la SCI GD MOTOS soient réalisées dans des conditions identiques ou en lien avec la méthode de valorisation retenue pour cet apport.

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.



Evaluation par les multiples de sociétés comparables

À titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur d'entreprise de la société SCI GD MOTOS par application à différents agrégats dégagés, des multiples observés sur ces mêmes agrégats, sur un échantillon de sociétés cotées ou non cotées exerçant des activités de nature comparable. Toutefois, je me suis assuré que la méthode d'évaluation retenue pour le calcul du goodwill des sociétés d'exploitation soit cohérente avec la méthode d'évaluation retenue dans le cadre de cet apport.

Méthode d'évaluation retenue :

Actif net réévalué selon goodwill

La SCI GD MOTOS, exerçant essentiellement une activité de gestion de patrimoine immobilier, est détentrice, d'actifs immobiliers susceptibles d'être réévalués. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué peut trouver à s'appliquer de façon pertinente.

La société GD MOTOS est valorisée, selon la méthode d'actualisation des loyers, à 1 100 000€ pour 100% de détention.

Valeur de l'apport : $1\,100\,000\text{€} \times 47,60\% = 523\,600\text{€}$.

⇒ 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.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 523.600 € 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.

Périgueux, le 15 février 2023,

**Le Commissaire aux apports
SAS Lempereur & Associés Audit**

**Représentée par Benoît Bobis
Membre de la Compagnie Régionale de Bordeaux**