

SAS ABBY

Au capital de 5 402 000 €uros
Siège social : Les Acéries
35320 LA COUYERE
Société en cours de constitution

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**Dans le cadre des apports des titres des sociétés
JAC-HAL**



SAS GEIREC

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique

276, rue de Châteaugiron – CS 76308
35063 RENNES CEDEX

Aux associés de la société SAS ABBY,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision des associés en date du 13 février 2023, concernant les apports en nature des titres en nue-propriété de la société JAC-HAL devant être effectués par Monsieur Henry POISSON, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par les articles L. 225-147 et R 225-136 du code de commerce.

Les apports envisagés décrits dans le projet d'apport en nature sont signés par la personne physique apporteuse concernée. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A 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 parts 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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévu par la loi.

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.

I. Présentation de l'opération

1.1. Contexte de l'opération

La présente opération d'apport des titres envisagée consiste à réorganiser les différentes détentions capitalistiques de Monsieur Henry POISSON autour de sa holding ABBY constituée à cet effet.

1.2. Présentation des parties en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse : Henry POISSON

L'opération d'apport des titres envisagée est effectuée par Monsieur Henry POISSON, né le 7 décembre 1984 à RENNES et demeurant au 32 rue Pual Mauljon à Maunon (35).

1.2.2. Sociétés dont les titres sont apportés : SAS JAC-HAL

La société JAC-HAL est une Société par Actions Simplifiée au capital de 2 342 000 € divisé en 23 420 actions de 100 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

Son siège social est situé au lieudit Les Acéries 35320 LA COUYERE. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 445 032 907.

La société a pour objet selon l'article 2 des statuts :

- la participation directe ou indirecte dans toutes sociétés commerciales ou civiles, notamment par voie de création de société, d'apport ou de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement,
- la propriété et la gestion de tout portefeuille de valeurs mobilières ainsi que toutes opérations financières quelconques pouvant s'y rattacher,
- l'obtention, la centralisation et la gestion de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, nantissement, destinés au financement des acquisitions, relatives à la gestion et l'administration de la société ou pour le compte de toute filiale de la société,
- la réalisation de prestations comptables, sociales, de paye, commerciales et la mise à disposition de commerciaux ou dirigeants.

La société JAC-HAL clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.



1.2.3. Société Bénéficiaire des apports : SAS ABBY

La société ABBY est une société par Actions Simplifiée. Son capital sera de 5 402 000 €, sous réserve de l'approbation du présent apport, divisé en 5 402 actions de 1 000 € de valeur nominale chacune divisée en deux catégories :

- 2 actions de préférence
- 5 400 actions ordinaires

Son siège social est situé au lieudit Les Acéries 35320 LA COUYERE. Elle est en cours de constitution.

La société a pour objet l'activité dite de holding tant en France qu'à l'étranger consistant notamment en :

- L'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières de placement ;
- L'acquisition de tous biens immobiliers, leur gestion par la mise en location notamment, leur vente ;
- La prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales et par tout moyen (cession, apport, échange, etc.) et la gestion de ces titres ;
- La réalisation de toutes prestations de services dans tous domaines ;
- L'acquisition de droits d'auteur et la commercialisation d'ouvrages littéraires ;

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tout objet similaire ou connexe de la manière la plus étendue.

La société ABBY clôturera son premier exercice social le 30 juin 2024.

1.2.4. Liens entre les sociétés et dirigeant commun

Liens entre les sociétés

A la date du présent rapport, la société JAC-HAL n'a aucun lien de participation avec la société ABBY.

Dirigeant commun

Monsieur Henry POISSON n'exerce pas de mandat social au sein de la société JAC-HAL, ni au sein des sociétés détenues par la société JAC-HAL.



1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans les projets de traité d'apport, peuvent se résumer comme suit.

1.3.1.1 Aspects juridiques

La société bénéficiaire sera propriétaire et aura la jouissance des titres apportés à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport, soit à compter de la décision d'augmentation de capital de l'associé unique de la société bénéficiaire.

La société bénéficiaire aura seule droit aux dividendes attachés aux droits sociaux apportés, à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport, le cas échéant, y compris toute distribution complémentaire au titre des exercices antérieurs.

1.3.1.2. Régime fiscal applicable à l'opération

L'opération d'apport sera soumise aux dispositions de l'article 150-O B ter du Code général des impôts. L'apporteur bénéficie de plein droit du report d'imposition de la plus-value dégagée suite à l'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés et contrôlée par l'apporteur à l'issue de l'opération.

1.3.1.4. Date de réalisation de l'apport

L'opération d'apport sera réalisée à la date de l'augmentation de capital de la société ABBY.

1.3.2. Conditions suspensives

La présente opération est soumise à la condition suspensive de l'approbation par les actionnaires de la société ABBY des projets de traité d'apport, des apports correspondants et de la libération du capital de ABBY en rémunération de l'opération.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la présente opération d'apport étant réalisée par une personne physique, les droits sociaux seront apportés sur la base de leur valeur réelle à la date d'effet de l'apport.

1.4.2. Description des apports

L'opération consiste en l'apport de :

- 11 709 actions de la société JAC-HAL, détenues par Monsieur Henry POISSON en nue-propiété, au profit de la société ABBY.

Cette opération d'apport porte donc sur 49,996 % des titres composant le capital social de la société JAC-HAL.

Les 11 709 actions en nue-propiété de la société JAC-HAL ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 5 400 000 €. La valorisation de la société pour 100 % du capital social en pleine propriété ressort ainsi à 18 000 000 €.

1.4.3. Rémunération des apports

L'apport des 11 709 actions en nue-propiété de la société JAC-HAL évaluées à 5 400 000 € sera rémunéré par l'attribution à l'apporteur de 5 400 actions ordinaires de la société ABBY de 1 000 € de valeur nominale.

En rémunération des apports réalisés, il sera attribué à Monsieur Henry POISSON, 5 400 actions nouvelles de la société ABBY de 1 000 € de valeur nominale chacune.

A l'issue de l'opération d'apport, le capital de la société ABBY sera de 5 402 000 €. Il sera divisé en 5 402 actions de 1 000 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

L'actif net total apporté s'élevant à 5 400 000 €, la souscription au capital prévue est de 5 400 000 €. La société ABBY étant constituée au moment de l'opération, la rémunération de l'apport ne donne pas lieu à la détermination d'une prime d'émission.

II. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société ABBY sur la valeur des apports des titres de la société JAC-HAL devant être effectués par Monsieur Henry POISSON.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » menée pour un prêteur ou un acquéreur et, ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. En outre, elle ne relève ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, applicable à cette mission pour :

- contrôler la réalité et la propriété des actifs apportés,
- nous assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée,
- nous assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de l'opération ;
- eu des entretiens avec les responsables des sociétés concernées chargés de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- examiné le 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 ;
- apprécié l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;
- examiné les documents prévisionnels établis par les sociétés ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en matière de valorisation des apports ;
- vérifié, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'actif net apporté ;
- obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de la société JAC-HAL, qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et notamment l'absence d'évènements ou de faits susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des apports.

En outre, nous avons pris connaissance des procès-verbaux des assemblées générales ordinaires des sociétés JAC-HAL et de ses filiales notamment I.A. BAIN DE BRETAGNE des 2 et 3 juin 2022 ayant approuvé les comptes des exercices clos au 31 décembre 2021 et décidé l'affectation des résultats.

Par ailleurs, nous avons analysé les projets d'arrêté des états financiers au 31 décembre 2022 des deux sociétés ainsi que ceux des autres filiales de la société JAC-HAL.

Nous avons également eu connaissance du protocole d'accord pour la cession des titres des sociétés I.A. BAIN DE BRETAGNE et IMPORT AFFAIRES détenus par la société JAC-HAL au bénéfice de la société GABRI'AL. Nous avons analysé les conditions financières et juridiques de ce protocole. Nous avons également eu communication de l'offre de prêt bancaire pour le financement prévu.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

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

Aux termes du projet des traités d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres des sociétés JAC-HAL en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement 2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables, s'agissant d'un apport réalisé par une personne physique.

2.3. Réalité des apports

Nous nous sommes fait confirmer par une lettre d'affirmation de la nue-propriété par Monsieur Henry POISSON des 11 709 titres de la société JAC-HAL, objet du présent apport.

Nous avons également analysé l'origine de leur propriété.

2.4. Appréciation de la valeur globale des apports

2.4.1. Nature de l'apport

L'apport porte sur des titres représentant 49,996 % du capital social de la société JAC-HAL en nue-propriété.

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

Pour déterminer la valeur des parts apportées, les parties ont appliqué plusieurs méthodes fondées, soit sur une approche patrimoniale, soit sur une approche par la rentabilité. Les méthodes par la rentabilité ont été appréhendées à partir des résultats réalisés par les sociétés commerciales IMPORT AFFAIRES et I.A. BAIN DE BRETAGNE seules filiales commerciales du Groupe de la société JAC-HAL, au titre des quatre derniers exercices clos approuvés, à savoir 2018, 2019, 2020 et 2021.

Différentes méthodes tant patrimoniales que basées sur la rentabilité ont été appliquées pour les sociétés commerciales.

Les méthodes fondées sur la rentabilité ont appliqué des retraitements comptables pour appréhender les résultats économiques. Il a notamment été pris en compte les rémunérations normatives des dirigeants ainsi que les corrections des aides liées aux mesures « covid » pour les exercices 2020 et 2021.

La méthode prenant en compte la capitalisation de l'Excédent Brut d'Exploitation moyen a appliqué un multiple de 5 fois corrigé de l'endettement financier. Pour la détermination de l'endettement financier, il a été pris en compte les distributions éventuelles de dividendes.

Une des méthodes, dite patrimoniale a été déterminée à partir de l'actif net comptable corrigé en retraitant des capitaux propres comptables la plus-value latente estimée de la clientèle par rapport à sa valeur nette comptable. La valeur du fonds commercial a été estimée sur la base de 35 % du chiffres d'affaires moyen réalisé au cours des quatre derniers exercices clos approuvés.

L'autre méthode patrimoniale a estimé la rente du goodwill en appliquant un taux de placement sans risque de 7,85 % sur les capitaux propres comptables corrigés des distributions et de la valeur nette comptable du fonds commercial. Une durée sur 10 ans de la rente a été retenue pour valoriser le goodwill.

La méthode fondée sur l'actualisation des cash-flow futurs n'a pas été retenue.

Pour déterminer la valeur de la société JAC-HAL, société holding, il a été retraité des capitaux propres comptables les plus-values latentes des différentes sociétés détenues aussi bien commerciales qu'immobilière ainsi que des dividendes reçus des filiales et des dividendes versés par la société JAC-HAL.

La valeur de la société civile immobilière détenue a été déterminée à partir de ses capitaux propres comptables corrigés également des plus-values latentes sur les biens immobiliers ainsi que du résultat distribué.

Les biens immobiliers concernent essentiellement les magasins et entrepôts occupés uniquement par les deux sociétés commerciales du Groupe. Ces biens ont été estimés par un professionnel indépendant de l'expertise des immobiliers commerciaux.

La valeur de la nue-propriété des titres de la société JAC-HAL a été calculée en appliquant à la valeur des titres déterminés à partir des capitaux propres retraités, le barème de l'article 669 du code général des impôts retenu pour la détermination des valeurs démembrées soumises aux droits d'enregistrement en matière d'usufruit viager.

2.4.3 Commentaires et observations du commissaire aux apports sur les valorisations utilisées

2.4.3.1 Choix de la méthode retenue par les parties

La valeur retenue pour les sociétés commerciales résulte de la moyenne des méthodes patrimoniales, de rentabilité décrites, auxquelles des coefficients de pondération ont été appliqués et d'une approche dite « autre ».

La valeur patrimoniale a retenu un coefficient total de 6 pour les méthodes patrimoniales et un coefficient total de 4 pour les méthodes à partir de la rentabilité.

La valeur de rentabilité a retenu un coefficient total de 2 pour les méthodes patrimoniales et un coefficient total de 12 pour les méthodes à partir de la rentabilité.

L'approche dite « autre » a consisté à appliquer une moyenne simple à partir des différentes méthodes en atténuant une des méthodes patrimoniales et une des méthodes de rentabilité d'un coefficient de 0,5.

Le choix des méthodes et le principe de la pondération des résultats des différentes méthodes nous apparaît pertinent eu égard au contexte de l'opération d'apport et à la structure capitalistique.

S'agissant de la société holding JAC-HAL et de sa filiale immobilière, la méthode patrimoniale est logiquement appropriée.

2.4.3.2 Méthodes complémentaires introduites par le commissaire aux apports

Nous avons mis en œuvre des méthodes alternatives de valorisation pour approcher l'évaluation retenue par les parties.

Les méthodes que nous avons retenues pour l'évaluation des sociétés commerciales sont :

- la méthode d'un multiple de l'Excédent Brut d'Exploitation en intégrant les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et en tenant compte des économies et charges futures identifiées.
- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (DCF).

S'agissant des valeurs immobilières, nous avons confronté un loyer normatif à partir d'un taux locatif de marché appliqué aux valeurs retenues en le comparant aux charges de loyer supportées actuellement par les sociétés commerciales.

Concernant la méthode d'un multiple de l'Excédent Brut d'Exploitation, nous avons privilégié les résultats économiques réalisés au cours des exercices récents et attendus en prenant en compte la trésorerie et les dettes financières au 31 décembre 2022.

Nous nous sommes interrogés sur la sensibilité de la moyenne simple des quatre exercices approuvés de 2018 à 2021. L'exercice 2020 marqué par le « covid » est caractérisé par une baisse sensible du chiffre d'affaires et de la rentabilité. L'exercice 2021 a bénéficié comme bon nombre de secteurs d'activité notamment dans la distribution, d'une dynamique de « reprise post-covid ».

Les prévisions présentées sur les deux exercices 2023 et 2024 présentent une activité et des résultats en sensibles retraits tout en confirmant une réelle capacité bénéficiaire.

Nous avons rapproché notre évaluation aux valeurs retenues dans le traité d'apport.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur des apports retenue par les parties.

2.5. Avantages particuliers

Nous avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération.

III. 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 à 5 400 000 € pour les titres en nue-propiété de la société JAC-HAL n'est pas surévaluée et, en conséquence que l'actif net apporté est au moins égal au montant de la souscription au capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à RENNES,
Le 16 mars 2023

S.A.S. GEIREC
Commissaire aux apports,
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique



Représentée par :
Patrice LUCE
Commissaire aux comptes