

Commissaires aux comptes associés

Fabien LECONTE
David LEMIERE
Cyril LENORMAND
Frédéric LETERRIER

842
Société par actions simplifiée
3 Avenue Anne d'Autriche
84000 AVIGNON
Société en cours de constitution

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SAS 842
3 Avenue Anne d'Autriche
84000 AVIGNON

Aux associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision des associés, en date du 15/07/2022, nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à l'article L.225-147 du code de commerce, notre rapport sur la valeur de l'apport en nature des titres de la société BUILDING SERVICES ENGINEERING.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et de préciser, le cas échéant, s'il en résulte des avantages particuliers.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent 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 au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. DESCRIPTION DE L'APPORT**
- 2. METHODES D'EVALUATION**
- 3. AVANTAGES PARTICULIERS**
- 4. CONCLUSION**

1 – DESCRIPTION DE L'APPORT

L'apport est effectué par :

Monsieur Thibault LARCHER, demeurant 35 Boulevard Gambetta à AVIGNON (84000), à hauteur de 10.000 actions de la société BUILDING SERVICES ENGINEERING sur un total de 10.000 actions que compose son capital social.

1-1. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société 842 est une société par actions simplifiée, en cours de constitution.

Son siège social est situé 3 Avenue Anne d'Autriche, 84000 AVIGNON.

Elle a pour objet principal :

- d'acquérir, de détenir, de gérer, de céder, toutes participations dans toutes sociétés commerciales, industrielles ou immobilières,
- de gérer, acheter, vendre tout portefeuille d'actions, de parts, d'obligations et de titres de toutes sortes,
- de réaliser toutes études, recherches et actions dans le domaine de la gestion, de l'assistance et du conseil à toutes sociétés et par suite de procéder à l'acquisition, la vente, la location, la mise au point de tout matériel notamment informatique ainsi que de programmes, logiciels et procédés,
- l'assistance et le conseil de toute personne physique ou morale en tous domaines où la législation et la réglementation en vigueur ne l'interdit pas et notamment en matière de gestion, de marketing et d'action commerciale.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser l'extension ou le développement.

Elle clôturera ses comptes annuels le 30 septembre de chaque année et pour la première fois le 30 septembre 2024.

1-2. CARACTERISTIQUES DE LA SAS BUILDING SERVICES ENGINEERING

Dénomination sociale : BUILDING SERVICES ENGINEERING.

Forme sociale : Société par actions simplifiée.

Siège social : 3 Avenue Anne d'Autriche – 84000 AVIGNON.

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro : 752 594 507.

La société BUILDING SERVICES ENGINEERING a pour objet :

- Ingénierie, études techniques
- Génie civil et bâtiment

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} Octobre de chaque année et se termine le 30 septembre.

Valeur nominale de l'action : un Euro (1 Euro).

Président Directeur Général : Monsieur Thibault LARCHER.

Capital social : Dix mille euros (10.000 Euros).

Date de début d'activité : 01/07/2012

Répartition du capital, le capital de la Société est actuellement réparti comme suit :

Associés	Nombre d'actions
Mr Thibault LARCHER	10.000

Soit un total de 10.000 actions composant le capital social.

Résultats de la société BUILDING SERVICES ENGINEERING au cours des deux derniers exercices clos les 30 septembre 2022 et les 30 septembre 2021 :

Les résultats d'exploitation s'établissaient ainsi :

- au 30 septembre 2022 : 134.576 Euros
- au 30 septembre 2021 : 100.234 Euros

Les résultats nets s'établissaient ainsi :

- au 30 septembre 2022 : 100.005 Euros
- au 30 septembre 2021 : 73.354 Euros

Régime fiscal de la société : Impôt sur les Sociétés.

1-3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

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

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport sera réalisé à compter du jour de l'immatriculation au RCS de la société bénéficiaire des apports.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'accomplissement des formalités de constitution de la société 842.

1.3.3 Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Thibault LARCHER 36.500 actions nouvelles de 10 euros de valeur nominale.

1-4. VALORISATION DES APPORTS

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens de la réglementation comptable. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2 Description des apports

Les 10.000 actions apportées par Monsieur Thibault LARCHER ont été évaluées à 36,50 € chacune, soit une valeur d'apport de 365.000 €.

En rémunération des apports ci-dessus désignés et évalués à la somme totale de trois cent soixante-cinq mille euros (365.000 €), il sera créé trente-six mille cinq cent actions (36.500 actions) de DIX EUROS (10 €).

2 – METHODES D'EVALUATION

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission afin :

- de vérifier la réalité, la propriété et la libre disposition des titres apportés,
- d'apprécier la valeur attribuée aux apports,
- de procéder à une approche directe de la valeur globale des apports,
- de vérifier jusqu'à la date d'émission du présent rapport l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Notre mission a pour objet l'appréciation de la valeur des apports effectués par Monsieur Thibault LARCHER à la société 842.

Nous avons en particulier :

- procédé à des entretiens avec les conseils et les dirigeants de la société BUILDING SERVICES ENGINEERING pour appréhender le contexte de l'opération proposée, en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- examiné le projet de statuts,
- examiné le projet de contrat d'apports,
- apprécié les méthodes d'évaluation mises en œuvre pour valoriser les apports et la pertinence de l'évaluation retenue pour les titres de la société BUILDING SERVICES ENGINEERING,
- examiné l'activité de la société BUILDING SERVICES ENGINEERING.

Afin de nous assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiqués, nous avons :

- examiné les comptes clos au 30 septembre 2022 et 30 septembre 2021 de la société dont les titres sont apportés,
- procédé à l'ensemble des contrôles que nous avons estimé nécessaires.

L'évaluation financière d'une entreprise repose principalement sur ses comptes annuels.

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

Les apports envisagés sont effectués par des personnes physiques.

Monsieur Thibault LARCHER a convenu de retenir la valeur réelle estimée des titres BUILDING SERVICES ENGINEERING en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme à la réglementation comptable et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Thibault LARCHER des titres BUILDING SERVICES ENGINEERING.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Natures des apports et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des titres de BUILDING SERVICES ENGINEERING par Monsieur Thibault LARCHER de 10.000 actions, représentant 100 % du capital, pour une valeur de 365.000 euros, soit 36,50 euros par action apportée.

2.4.2 Détermination de la valeur des apports par les parties

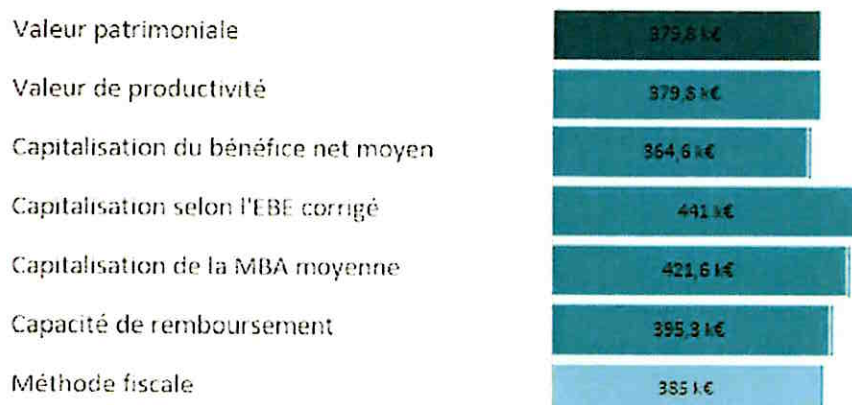
La valeur des apports a été déterminée par les parties en tenant compte de plusieurs méthodes, patrimoniales et basées sur la rentabilité.

2.4.3 Appréciation de la valeur globale des apports

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

Les méthodes retenues sont présentées sous forme graphique pour une meilleure représentativité de chacune d'entre elle dans la valorisation globale de la société :

Synthèse des méthodes



La valeur financière peut être appréhendée de façon technique par :

- une *approche patrimoniale* qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,
- une *approche par le rendement* qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

Les méthodes que nous avons retenues prennent en compte ces deux paramètres en les pondérant de la façon suivante :

Pondération des méthodes	Valeur	Moyenne	Patrimoniale	Rentabilité
Valeur patrimoniale	379 820 €	1,00	2,00	1,00
Valeur de productivité	379 750 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation du bénéfice net moyen	364 560 €	1,00	1,00	1,00
Capitalisation selon l'EBE corrigé	440 972 €	1,00	1,00	1,00
Capitalisation de la MBA moyenne	421 602 €	1,00	1,00	1,00
Capacité de remboursement	395 252 €	1,00	1,00	2,00
Méthode fiscale	384 972 €	1,00	1,00	2,00
Valorisation des méthodes		395 275 €	393 344 €	391 514 €

Le détail de ces méthodes est présenté en annexe de ce rapport.

En conséquence, nous sommes d'avis qu'une évaluation de la société entre 392 K€ et 395 K€ semble cohérente. Les valorisations ressortant de ces approches confortent la valeur des apports.

3 – AVANTAGES PARTICULIERS

Les statuts de la société concernée par l'opération ne stipulent aucun avantage particulier.

4 – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur nette de l'apport en nature de 10.000 actions de la SAS BUILDING SERVICES ENGINEERING à la SAS 842 pour une somme de 365.000 € n'est pas surévaluée et correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre au profit de Monsieur Thibault LARCHER.

Agneaux, le 31 janvier 2023



Le commissaire aux apports
CECOM AUDIT
Société de commissariat aux comptes
Représentée par David LEMIERE
Commissaire aux comptes associé

ANNEXE

RAPPORT D'EVALUATION

ANNEE 2021/2022

S.A.S BSE

Ingénieurs, études techniques

Thibault LARCHER

3 Avenue Anne d'Autriche

84000 AVIGNON

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'ETUDE	3
RESULTATS ET PATRIMOINE DE L'ENTREPRISE	4
1 BILAN ACTIF	
2 BILAN PASSIF	
3 SITUATION FINANCIERE	
4 COMPTE DE RESULTAT	
5 DETAIL DE L'ACTIVITE ET DE LA MARGE	
METHODES DE CALCUL RETENUES	7
1 LES METHODES RETENUES	
2 LA PONDERATION DE CES METHODES	
CONCLUSION	8
DETAIL DES METHODES DE CALCUL RETENUES	9
1 VALEUR PATRIMONIALE	
2 VALEUR DE PRODUCTIVITE	
3 CAPITALISATION DU BENEFICE NET MOYEN	
4 CAPITALISATION DE L'EBE CORRIGE	
5 CAPITALISATION DE LA MBA MOYENNE	
6 CAPACITE DE REMBOURSEMENT	
7 METHODE FISCALE	

PRESENTATION DE L'ETUDE

Cette étude a pour but de rechercher la valeur globale de l'entreprise en tenant compte de ses éléments financiers et de ses différentes caractéristiques intrinsèques (forces et des faiblesses).

La valeur déterminée permet d'engager la discussion lors d'une cession de l'entreprise ou d'une éventuelle restructuration juridique. Elle ne constitue qu'une base de départ et ne s'impose en aucun cas aux parties prenantes.

Dans le cadre d'une cession, la valeur finale de l'entreprise peut être très différente de la valeur déterminée dans cette étude. L'amplitude entre l'évaluation d'une entreprise et son prix de cession peut être plus ou moins forte selon l'urgence de la transaction, la rareté de l'affaire, la pluralité ou non des acquéreurs, le montant plancher en dessous duquel le vendeur préférera ne pas vendre.

Une évaluation d'entreprise dépend toujours de trois facteurs :

- le contexte,
- le destinataire de l'évaluation,
- la taille de l'entreprise évaluée.

Cette étude porte sur l'entreprise S.A.S BSE, située 3 Avenue Anne d'Autriche à AVIGNON. Il s'agit d'une entreprise de Ingénieurs, études techniques qui exerce son activité dans le secteur "Service". Elle est gérée par Monsieur Thibault LARCHER en qualité de Président.

RESULTATS ET PATRIMOINE DE L'ENTREPRISE

L'évaluation financière d'une entreprise repose sur ses comptes annuels.

Le bilan d'une entreprise représente son patrimoine à la clôture de chaque exercice. Il aura une importance prépondérante dans les évaluations à caractère patrimonial.

Le compte de résultat représente l'activité et la rentabilité de l'entreprise. Pour les besoins de l'évaluation, il sera présenté sous la forme de soldes intermédiaires de gestion qui détaillent la constitution de son résultat et de sa capacité d'autofinancement. Ces deux dernières notions seront prépondérantes dans le choix des méthodes de rentabilité.

Notre étude, réalisée au titre de l'Année 2021/2022, se base sur vos états financiers des exercices 2019/2020 à 2021/2022 qui vous sont rappelés ci-dessous :

1 - BILAN ACTIF

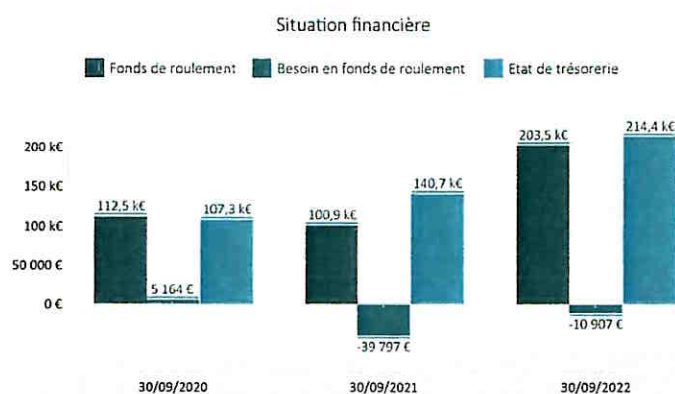
Actif net	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022
Immobilisations corporelles	10 862 €	86 599 €	57 954 €
Immobilisations financières			20 001 €
Total des immobilisations	10 862 €	86 599 €	77 955 €
Stocks en-cours & finis	1 260 €	1 550 €	1 800 €
Créances clients	61 581 €	37 825 €	58 868 €
Autres créances	1 965 €	1 205 €	3 232 €
Disponibilités	107 335 €	140 663 €	214 444 €
Total de l'actif circulant	172 141 €	181 243 €	278 344 €
Comptes de régularisation	2 170 €	3 348 €	3 044 €
Total de l'actif	185 173 €	271 190 €	359 343 €

2 - BILAN PASSIF

Passif	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022
Capitaux propres	67 705 €	141 059 €	241 064 €
Emprunts		41 831 €	31 942 €
Comptes courants	55 656 €	4 575 €	8 486 €
Avances et acomptes reçus			1 977 €
Dettes fournisseurs	10 505 €	15 208 €	12 251 €
Autres dettes	51 307 €	67 012 €	63 623 €
Total des dettes	117 468 €	128 626 €	118 279 €
Comptes de régularisation		1 505 €	
Total du passif	185 173 €	271 190 €	359 343 €

3 - SITUATION FINANCIERE

Situation financière	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022
Fonds de roulement	112 499 €	100 866 €	203 537 €
Besoin en fonds de roulement	5 164 €	-39 797 €	-10 907 €
Etat de trésorerie	107 335 €	140 663 €	214 444 €

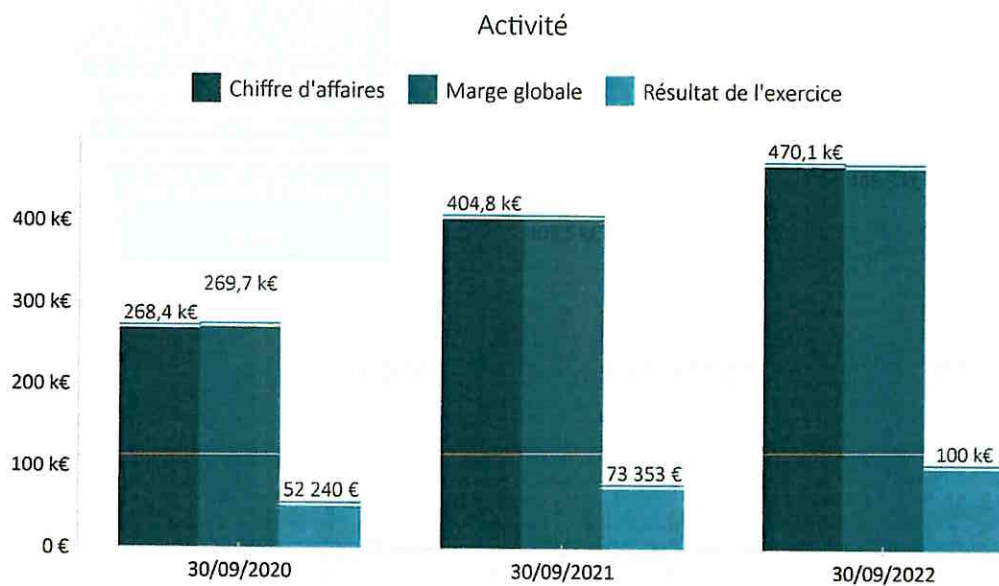


4 - COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Production vendue	268 408 €	404 838 €	470 143 €
Production stockée	1 260 €	290 €	250 €
Production de l'exercice	269 668 €	405 128 €	470 393 €
<i>Marge sur production</i>	<i>269 668 €</i>	<i>403 533 €</i>	<i>468 313 €</i>
Chiffre d'affaires	268 408 €	404 838 €	470 143 €
Marge globale	269 668 €	403 533 €	468 313 €
Autres achats et charges externes	67 374 €	92 701 €	89 026 €
Valeur ajoutée	202 294 €	310 832 €	379 287 €
Impôts et taxes	1 173 €	3 623 €	3 083 €
Charges de personnel	150 049 €	175 801 €	207 831 €
Excédent brut d'exploitation	51 072 €	131 408 €	168 373 €
Reprises sur provisions	3 960 €		
Autres produits	20 €	128 €	642 €
Dotations aux amortissements	6 018 €	31 025 €	32 852 €
Autres charges	32 €	278 €	1 587 €
Résultat d'exploitation	49 002 €	100 233 €	134 576 €
Charges financières		352 €	354 €
<i>Résultat financier</i>		<i>-352 €</i>	<i>-354 €</i>
Résultat courant	49 002 €	99 881 €	134 222 €
Produits exceptionnels	10 080 €		
<i>Résultat exceptionnel</i>	<i>10 080 €</i>		
Impôts sur les bénéfices	6 842 €	26 528 €	34 216 €
Résultat de l'exercice	52 240 €	73 353 €	100 006 €
Capacité d'autofinancement	54 298 €	104 378 €	132 858 €

5 - DETAIL DE L'ACTIVITE ET DE LA MARGE

Activité / Marge	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Production vendue	268 408 €	404 838 €	470 143 €
Production stockée	1 260 €	290 €	250 €
<i>Production de l'exercice</i>	<i>269 668 €</i>	<i>405 128 €</i>	<i>470 393 €</i>
Achats consommés de matières		1 595 €	2 080 €
Marge sur production	269 668 €	403 533 €	468 313 €
Taux de marge sur production (%)	100,00%	99,61%	99,56%



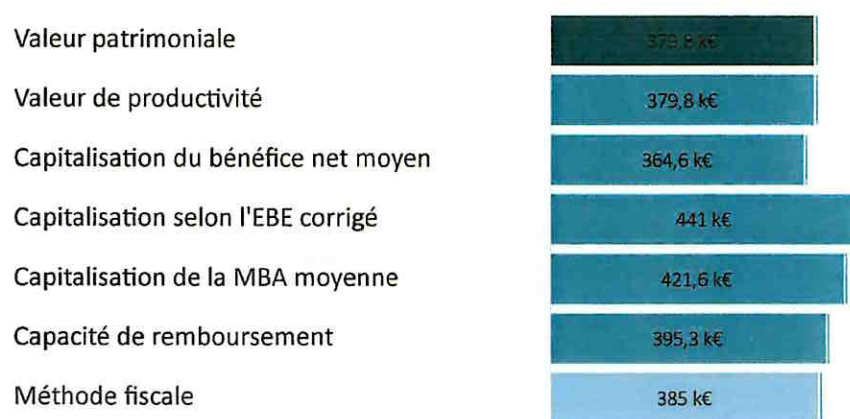
METHODES DE CALCUL RETENUES

1 - LES METHODES RETENUES

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes dites "retenues", car adaptées au cas particulier après mise à l'écart des méthodes inadéquates dites méthodes "écartées".

Dans notre étude, voici les méthodes que nous avons retenues. Elles vous sont présentées sous forme graphique pour une meilleure représentativité de chacune d'entre elle dans la valorisation globale de votre entreprise :

Synthèse des méthodes



2 - LA PONDERATION DE CES METHODES

La valeur financière peut être appréhendée de façon technique par :

- une **approche patrimoniale** qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,
- une **approche par le rendement** qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

Les méthodes que nous avons retenues prennent en compte ces deux paramètres en les pondérant de la façon suivante :

Pondération des méthodes	Valeur	Moyenne	Patrimoniale	Rentabilité
Valeur patrimoniale	379 820 €	1,00	2,00	1,00
Valeur de productivité	379 750 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation du bénéfice net moyen	364 560 €	1,00	1,00	1,00
Capitalisation selon l'EBE corrigé	440 972 €	1,00	1,00	1,00
Capitalisation de la MBA moyenne	421 602 €	1,00	1,00	1,00
Capacité de remboursement	395 252 €	1,00	1,00	2,00
Méthode fiscale	384 972 €	1,00	1,00	2,00
Valorisation des méthodes		395 275 €	393 344 €	391 514 €

CONCLUSION

La pondération de ces différentes méthodes débouche sur une fourchette d'estimation.

La valeur de votre société se situe entre **392 000 €** et **395 000 €**.

Synthèse des méthodes



Au vu du contexte actuel, une valeur basse de 392 K€ apparaît prudente.

DETAIL DES METHODES DE CALCUL RETENUES

Ce tableau récapitule les valeurs moyennes utilisées dans les méthodes retenues pour l'évaluation :

Pondération des moyennes	Valeur	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Chiffre d'affaires moyen	403 383 €	268 408 €	404 838 €	470 143 €
EBE moyen	87 806 €	9 072 €	89 408 €	126 373 €
Résultat d'exploitation moyen	62 597 €	7 002 €	58 233 €	92 576 €
Bénéfice moyen	45 570 €	5 041 €	41 674 €	67 783 €
MBA moyenne	70 267 €	7 099 €	72 699 €	100 635 €
Pondération du calcul des moyennes		1,00	1,00	2,00

1 - VALEUR PATRIMONIALE

Valeur patrimoniale	Valeur
Capitaux propres	241 064 €
+ Plus-values de la clientèle	136 710 €
+ Plus-values des immo. corporelles	2 046 €
+ Correction du bilan N	0 €
Résultat de la méthode	379 820 €

La valeur patrimoniale correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. Lorsque celle-ci dégager des bénéfices récurrents, on choisira les méthodes calculées en fonction des résultats.

2 - VALEUR DE PRODUCTIVITE

Valeur de productivité	Valeur
Bénéfice moyen	45 570 €
÷ Taux de capitalisation	12,00%
Résultat de la méthode	379 750 €

La valeur de productivité est calculée en capitalisant le bénéfice net moyen à un taux distinct d'un taux de placement sans risque.

En fait, plus le risque est élevé, plus le taux de capitalisation sera élevé.

3 - CAPITALISATION DU BENEFICE NET MOYEN

Capitalisation du bénéfice net moyen	Valeur
Bénéfice moyen	45 570 €
x Coefficient de rendement	8 ans
Résultat de la méthode	364 560 €

Le coefficient retenu détermine le rendement désiré par un investisseur qui doit tenir compte du risque lié à la qualité tant de l'entreprise que du secteur économique.

4 - CAPITALISATION DE L'EBE CORRIGE

Capitalisation selon l'EBE moyen	Valeur
EBE moyen	87 806 €
x Coefficient	3 ans
- Endettement à long terme	0 €
+ Trésorerie excédentaire	177 554 €
Résultat de la méthode	440 972 €

La valeur de l'entreprise est déterminée en fonction de la rentabilité d'exploitation en tenant compte d'un nombre d'années, sous déduction de l'endettement restant.

On y ajoute la trésorerie excédentaire disponible immédiatement.

5 - CAPITALISATION DE LA MBA MOYENNE

Capitalisation de la MBA moyenne	Valeur
MBA moyenne	70 267 €
x Coefficient	6 ans
Résultat de la méthode	421 602 €

Les ressources dégagées par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec les durées des financements.

6 – CAPACITE DE REMBOURSEMENT

Capacité de remboursement	Valeur
MBA moyenne	70 267 €
x Part de la CAF disponible (%)	75,00%
x Nombre d'années	6 ans
- Emprunts restants à déduire (N)	0 €
- Renouvellement des immobilisations	0 €
Capacité de remboursement	316 202 €
x Part de l'autofinancement (%)	25,00%
Mode de calcul de l'autofinancement	Selon le %
Résultat de la méthode	395 252 €

La valeur de l'entreprise correspond à sa capacité à rembourser une dette d'acquisition diminuée des emprunts restant dûs et du renouvellement des immobilisations.

Cette capacité peut être augmentée d'une part d'autofinancement.

7 - METHODE FISCALE

Méthode fiscale	Valeur
Moyennes des méthodes patrimoniales	379 820 €
x Coefficient	0,75%
Moyennes des méthodes de rentabilité	400 427 €
x Coefficient	0,25%
Résultat de la méthode	384 972 €

Cette méthode combine les valeurs patrimoniales et les valeurs de rentabilité selon des coefficients par secteur et taille d'entreprise. Cette méthode couramment utilisée par l'administration fiscale, permet d'assembler plusieurs modes de valorisation.