

NIMYEG

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle en cours de constitution

6 Rue du Chaignot

21130 TRECLUN

**Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur de l'apport des parts sociales de la
Société Civile Immobilière LA COMBE SAINT VICTOR par Monsieur François SCHERER**

NIMYEG

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle en cours de constitution

6 Rue du Chaignot

21130 TRECLUN

Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur de l'apport des titres de la Société Civile Immobilière LA COMBE SAINT VICTOR par Monsieur François SCHERER

À l'Associé unique de la SASU NIMYEG,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en tant qu'associé de la société NIMYEG en date du 2 février 2023, concernant l'apport des titres devant être effectué par vous-même, Monsieur François SCHERER, nous avons 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 de contrat d'apport. 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 professionnelle 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 sociales 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 conclusions 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,
4. Conclusion.



1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Monsieur François SCHERER souhaite apporter à la SASU NIMYEG, des parts sociales qu'il détient dans la SCI LA COMBE SAINT VICTOR.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Monsieur François SCHERER né le 2 novembre 1967 à MONTBELIARD, lié par un pacte civil de solidarité à Madame Emmanuelle CARD, et demeurant 4 rue du Chaignot à TRECLUN (21), est propriétaire de 99 parts sociales de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR sur les 100 parts sociales composant son capital.

1.2.2 Société bénéficiaire SASU NIMYEG

La société NIMYEG est une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital social de 2 824 600 €, en cours de constitution.

Son siège social est fixé 6 rue du Chaignot 21130 TRECLUN.

Son capital social sera composé de 28 246 parts sociales de 100 € de valeur nominale appartenant toutes à Monsieur François SCHERER.

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- ✓ La prise d'intérêt sous quelque forme que ce soit et notamment par souscription ou rachat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, industrielles, commerciales, financières, agricoles, immobilières ou autres.
- ✓ L'acquisition, la détention, la gestion d'un portefeuille composé de tous actifs mobiliers et notamment toute valeur mobilière ou autres instruments financiers, tant en pleine propriété, qu'en usufruit ou en nue-propriété.
- ✓ L'animation effective de ses filiales, la participation et la définition de la politique du groupe ainsi que le contrôle de ses filiales, toutes prestations de services, conseils, études en faveur des sociétés ou entreprises internes au groupe, sur les plans administratif, comptable, juridique, technique, commercial, financier ou autres.
- ✓ Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

1.2.3 Société LA COMBE SAINT VICTOR (SCI) dont les titres sont apportés

La société LA COMBE SAINT VICTOR est une SCI au capital social de 100 €, créée le 28 décembre 2012. Son siège social est fixé 5 rue de la Combe aux Métiers 21800 NEUILLY-CRIMOLOIS.



Elle est propriétaire de l'ensemble immobilier dans lequel est exploité l'EHPAD LA COMBE SAINT VICTOR, consistant en un bâtiment de deux étages et les espaces verts qui l'entourent, d'une surface d'environ 6 150 m², rue de la Combe aux Métiers à NEUILLY-CRIMOLOIS.

Son capital social est composé de 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale dont 99 sont détenues par Monsieur François SCHERER et 1 par Madame Emmanuelle CARD, sa partenaire de PACS.

Elle est immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 790 913 115.

La société a pour objet :

- ✓ La propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent,
- ✓ L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de tous terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,
- ✓ La transmission des biens aux descendants des associés originaires,
- ✓ La construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnels ou mixtes,
- ✓ La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,
- ✓ L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,
- ✓ L'obtention de toutes couvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque,
- ✓ Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.

La société peut recourir, en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature qu'elles soient, concourant ou pouvant concourir, ou facilitant la réalisation des activités visées à l'alinéa qui précède, dès lors qu'ils leur conservent et ne modifient pas le caractère civil de la société.

Sont toutefois exclus, s'il n'est pas justifié d'une décision d'autorisation de la collectivité des associés prise à l'unanimité, les actes ou opérations engageant l'avenir social de la société, tels que la vente d'un ou plusieurs immeubles sociaux.

Monsieur François SCHERER est Gérant et associé indéfiniment et solidairement responsable.



1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur François SCHERER apporte à la société NIMYEG les biens ci-après désignés :

- 40 parts sociales numérotées de 1 à 40 sur les 100 composant le capital social de la société LA COMBE SAINT VICTOR, Société Civile Immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est à NEUILLY-CRIMOLOIS, 5 rue de La Combe aux Métiers, immatriculée au registre du commerce des sociétés sous le numéro RCS 790 913 115 évaluées à 70 615 € la part, soit au total 2 824 600 €.

Les 40 parts sociales apportées par Monsieur François SCHERER lui appartiennent personnellement pour les avoirs reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la SCI aux termes d'un acte reçu par Maître Damien LEO, notaire à DIJON, le 28 décembre 2012.

1.3.2 Conditions suspensives

Néant.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport évalué à 2 824 600 €, il sera attribué à l'apporteur 282 460 actions d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement libérées.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Néant.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

La méthode d'évaluation retenue est celle proposée par un groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors qui s'est porté acquéreur de 100% du capital de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR propriétaire de l'ensemble immobilier dans lequel est exploité l'EHPAD, et dont les titres font l'objet de l'apport.

Le groupe, dans sa proposition de rachat du 28 octobre 2021 a évalué la SCI LA COMBE SAINT VICTOR à 8 400 000 €.

Le prix de cession des parts sociales correspond à la valeur des murs, corrigée de la dette financière nette de la société.

La dette financière nette signifie l'ensemble des dettes financières plus les montants restant dus au titre des locations financières et crédit baux, moins la trésorerie (totalité des disponibilités et valeurs mobilières de placement).

Sont exclus du calcul de la dette financière, les dettes et la trésorerie entre les sociétés.

La SCI LA COMBE SAINT VICTOR a été évaluée en valeur brute à 8 400 000 € ce qui correspond à une valeur de 120 000 € par place, l'établissement comptant 70 places.

La dette financière nette s'élève quant à elle à 1 338 441 € au 31 octobre 2022 (soit emprunt 1 314 496 € + trésorerie négative 23 946 €).



La valeur des 100 titres de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR est donc la suivante :

- ⇒ Valeur brute : 8 400 000 €
- ⇒ Dette financière nette : (1 338 441 €)
- ⇒ **Valeur nette : 7 061 559 €**

1.4.2 Description de l'apport

Les 40 actions de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR, dont l'apport est envisagé à la SASU NIMYEG, ont été évaluées à 2 824 600 € (arrondi) au total, soit 70 615 € par part.

2. Diligences et appréciation 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 de la société NIMYEG sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur François SCHERER.

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 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 ;
- Analysé la situation du 31 octobre 2022 et le bilan au 31 décembre 2022 de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR ;
- Analysé l'offre d'achat de la société par un groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et notamment l'étude de la Fédération Nationale Avenir et Qualité de vie des Personnes Âgées (FNAQPA).

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.



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 contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur issue de l'offre d'achat du groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est satisfaisant au regard du secteur d'activité concerné 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 François SCHERER des parts sociales de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR, 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 40% du capital de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR.

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

La valorisation des titres (2 824 600 €) a été réalisée sur la base de la proposition d'achat par un groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors :

- Valeur de l'immeuble : 8 400 000 € ;
- Diminuée de la dette financière nette de la SCI au 31 octobre 2022 : 1 338 441 €.

Soit une valeur des titres de la SCI de 7 061 558 €, correspondant à environ 101 000 € la place.

Il est à noter que le désendettement de la SCI s'est poursuivi entre le 31 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, les dettes financières passant de 1 338 441 € à 1 287 324 € soit une baisse globale de 51 117 €.

Au 31 décembre 2022, la valeur réelle des titres de la SCI apportés serait ainsi supérieure de 20 K€ (51 K€*40%) à la valeur retenue pour l'apport.

Monsieur François SCHERER avait par ailleurs sollicité la Fédération Nationale Avenir et Qualité de vie des Personnes Âgées (FNAQPA) selon laquelle la valeur de la place dans l'établissement exploité dans les murs détenus par la SCI LA COMBE SAINT VICTOR pourrait se situer dans une fourchette comprise entre 100 000 € et 130 000 €. Cependant, cette valeur se rapporte à un ensemble indissociable qui comprend non seulement la valeur des murs mais également celle du fonds exploité dans les murs.

Elle reste donc indicative pour ce qui est de la seule SCI car en effet, la valeur nette de 101 000 € la place qui a été utilisée pour l'apport ne comprend que la partie immobilier.



La méthode d'évaluation appliquée nous semble néanmoins cohérente dans la mesure où elle s'appuie sur une proposition ferme d'achat de la société.

3. Synthèse

À l'issue des diligences que nous avons menées, notre appréciation de la valeur de l'apport de 40 parts sociales de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR, soit un apport total de 2 824 600 €, situe la valeur brute probablement au-dessus de la valeur de marché standard mais en tout état de cause, en conformité avec la proposition d'achat qui a été faite au propriétaire.

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 2 824 600 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale au montant du capital de la société (en cours de constitution) bénéficiaire de l'apport en nature.

Il n'y a aucun avantage particulier.

Dijon, le 15 mars 2023

Le Commissaire aux Apports

Exco Socodec

Christel SADOINE