**Frédéric DUCHADEAU**
*Expert-comptable*
*Commissaire aux comptes*

37 rue Paul Fort 75014 Paris
Tél. : 01 74 85 65 55
Mob. : 06 71 66 58 86
frederic@duchadeau.fr

# Apports à la société

## ABELL Invest SAS

SAS au capital de 150000 euros
11 rue du Pont d'Ouchet - 41150 VEUZAIN SUR LOIRE
Immatriculation en cours au RCS de BLOIS

## Par

## Monsieur Antoine BELLAMY

Né le 17 février 1992 à BLOIS
De nationalité française
Demeurant 14 rue du Delta – 75009 PARIS

*Rapport du commissaire aux apports*
*sur la valeur des apports*
Juin 2023

# SOMMAIRE

1 Présentation de l'opération _____ 3
1.1 Présentation des parties _____ 3
Société apporteuse _____ 3
Société bénéficiaire de l'apport _____ 4
1.2 Motifs et buts de l'opération _____ 6
2 Nature, évaluation et rémunération des apports _____ 6
2.1 Description des biens apportés _____ 6
2.2 Valeur des apports _____ 6
2.3 Rémunération de l'apport _____ 6
3 Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports _____ 7
4 Conclusion _____ 8

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'Associé unique de la société ABELL Invest SAS en date du 28 avril 2023, dans le cadre de l'opération d'apport des 700 parts sociales de la société GROUPE RENOVER SARL (RCS CRETEIL 884 029 257) détenues par Monsieur Antoine BELLAMY, représentant environ 10% du capital social et des droits de vote, au profit de la société ABELL Invest SAS (RCS BLOIS Immatriculation en cours), nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans un projet de statuts qui nous a été communiqué le 1er juin 2023. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers éventuels.

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, 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 de la société ABELL Invest SAS à émettre.

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 présentons nos constatations et conclusions selon le plan suivant :

1. La présentation de l'opération.
2. La nature, l'évaluation et la rémunération des apports.
3. Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports.
4. Notre conclusion.

# 1 PRESENTATION DE L'OPERATION

Il résulte du projet d'apport les informations suivantes :

## 1.1 Présentation des parties

### Apporteur

**Monsieur Antoine BELLAMY (ci-après dénommé l' « Apporteur »)**

Monsieur Antoine BELLAMY, né le 17 février 1992 à BLOIS, de nationalité française, demeurant 14 rue du Delta – 75009 PARIS.

L'Apporteur entend apporter à la société bénéficiaire l'intégralité des 700 parts sociales qu'il détient au sein de la société dénommée Groupe RENOVER SARL.

L'Apporteur déclare être propriétaire des Actions apportées pour avoir souscrit 457 actions lors de la constitution de la société le 14 mai 2020 et pour avoir acquis 243 actions auprès de la société MJL RENOVER en date du 23 septembre 2020, la société GROUPE RENOVER ayant été transformée en SARL en date du 1er janvier 2023 et lesdites SEPT CENTS (700) actions ayant été transformées en SEPT CENTS (700) parts sociales.

**Caractéristiques de la société Groupe RENOVER (ci-après la « Société ») dont les actions sont apportées :**

La société Groupe RENOVER est une société à responsabilité limitée au capital de 70000 euros, divisé en 7000 parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, entièrement libérées. Son siège social est sis 8 rue Grange Ory – 94230 CACHAN. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 884 029 257. La Société est dirigée par Monsieur Antoine BELLAMY qui en est le Co-Gérant.

A la date de ce jour, le capital social de la Société est réparti ainsi qu'il suit :

- Apporteur : propriétaire de 700 parts sociales représentant 10% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- Monsieur Arnaud BRIET, propriétaire de 4900 parts sociales représentant 70% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- Monsieur Hong Thê TRAN : propriétaire de 700 parts sociales représentant 10% du capital social et des droits de vote de la Société ;
- La SARL KOUBY FINANCIAL AND PROPERTY MANAGEMENT (SIREN 833 358 435) : propriétaire de 700 parts sociales représentant 10% du capital social et des droits de vote de la Société.

Son objet social, tel qu'indiqué dans ses statuts, est le suivant :

*« La société continue d'avoir pour objet :*

- *- la prise de participation dans toutes les sociétés ayant pour objet la construction, l'aménagement et la rénovation de tout immeuble ou bien immobilier ;*
- *- l'animation effective du groupe constitué par la société elle-même et les sociétés dans lesquelles elle détient des participations en prenant part activement à la conduite de leur politique commerciale et financière et en leur assurant des prestations administratives et plus généralement, toute prestation de gestion et de conseil ;*
- *- et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.*
- *La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social. »*

## Société Bénéficiaire

**La société ABELL Invest SAS(ci-après dénommée la « Société Bénéficiaire »)**

La Société Bénéficiaire est une société par actions simplifiée en cours de constitution au capital social de 150000 euros, divisé en 150000 actions d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, intégralement détenues par l'Apporteur, dont le siège social est situé 11 rue du Pont d'Ouchet - 41150 VEUZAIN SUR LOIRE, représenté par son Président, Monsieur Antoine BELLAMY, en cours d'immatriculation au RCS de BLOIS.

La Société Bénéficiaire n'a consenti, à ce jour, aucun droit ou émis aucune autre valeur mobilière susceptible de permettre l'attribution ou la souscription de droits sur son capital.

Son objet social, tel qu'indiqué dans le projet de statuts, est le suivant :

*« La société a pour objet, en France et à l'Etranger :*

*- Toutes opérations commerciales se rapportant :*

*• à l'acquisition, la gestion et la vente de toutes participations financières sous toutes ses formes au capital de toutes sociétés françaises ou étrangères cotées ou non cotées en bourse,*

*• au conseil et à l'assistance en matière administrative et financière, ingénierie commerciale et technique ainsi qu'à la fourniture de toutes prestations de services destinées à faciliter le développement des entreprises,*

*• à la gestion et l'exploitation de tous brevets, marques et licences déposés ou à déposer,*

*• à la participation active à la conduite de la politique du groupe qu'elle constitue avec les filiales qu'elle contrôle,*

*• à la création, l'acquisition, la prise ou mise en location, la résiliation ou la cession de bail avec ou sans indemnité, l'installation, l'exploitation directe ou indirecte, la cession, l'apport de tous fonds de commerce, établissements commerciaux ou industriels, terrains, usines, ateliers, magasins, entrepôts et locaux quelconques, tous objets mobiliers et matériels se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées,*

*• à la prise, l'acquisition, l'exploitation, l'apport, la concession de tous procédés, brevets, licences d'exploitation, marques de fabrique, de commerce ou de service, dessins ou modèles concernant ces activités.*

*- La souscription d'emprunts en banque ou autrement, à titre accessoire.*

*- Le consentement de toutes garanties mobilières ou immobilières.*

*- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes les opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement, la cession par vente ou autrement de ces participations directes ou indirectes.*

*- A titre de placement, l'acquisition de toutes valeurs mobilières, l'acquisition, la construction de tous immeubles, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par voie de location sous quelque forme ou usage que ce soit de ces immeubles, domaines ou patrimoines ainsi que leur conservation par tous travaux, quelle que soit leur destination, la revente de ces valeurs ou immeubles de placement.*

*- Directement ou par voie de participation dans toutes sociétés, l'activité de marchand de biens (acquisition, en vue de les revendre, de tous immeubles, fonds de commerce et actions ou parts de sociétés immobilières).*

*Et, généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son extension ou son développement.*

*La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils concourent ou peuvent concourir, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités visées à l'alinéa qui précède, ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires. »*

### 1.2 Motifs et buts de l'opération

L'Apporteur souhaite apporter 100% des parts sociales qu'il détient au sein du capital de la Société au profit de la Société Bénéficiaire afin de procéder à une opération de restructuration lui permettant de regrouper l'ensemble de ses activités au sein d'une même structure.

## 2 NATURE, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

### 2.1 Description des biens apportés

L'Apporteur apporte les sept cents (700) parts sociales qu'il détient dans le capital de la Société.

### 2.2 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 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 patrimoniale de la Société et d'une analyse multicritère de la société d'exploitation RENOVER SAS constituant l'actif principal de la Société.

### 2.3 Valeur des apports

La valeur des 700 parts sociales apportées a été arrêtée conventionnellement entre les Parties à la somme de 150000 euros.

L'évaluation ci-dessus retenue ressort d'une valorisation de la Société arrêtée au regard (i) du bilan de la Société au 31 décembre 2022, (ii) du bilan de la société d'exploitation RENOVER SAS (dont les titres sont détenus à 100% par la Société) au 31 décembre 2022, et (iii) des perspectives de développement et de croissance de la société d'exploitation RENOVER SAS, selon un business plan déterminé par la Société.

### 2.4 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la constitution définitive de la Société.

### 2.5 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Antoine BELLAMY, 150000 actions de la Société Bénéficiaire, de 1 euro de valeur nominale chacune.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'Apport en nature ci-dessus décrit.

### Aspect fiscaux

#### a. Droits d'enregistrement

Le présent Apport est un apport pur et simple. A ce titre, il est soumis au droit fixe d'enregistrement dans les conditions de l'article 810 du Code général des impôts.

#### b. Impôts directs

Les apports de titres, objet des présentes, sont placé sous le régime du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu aux articles 150-0 B et 150-0 D, 9 du Code général des impôts.

## 3 NOS DILIGENCES ET APPRECIATIONS SUR LA VALEUR DES APPORTS

### Diligences effectuées

Nous avons effectué les diligences estimées nécessaires conformément aux normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes pour :

- Contrôler la réalité des apports.
- Analyser la méthode de valorisation des apports.
- Analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur des apports.

En particulier nous avons:

- 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 statuts ;
    a. Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
    b. Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale de la société ;
    c. Pris connaissance de l'activité de la Société et de sa filiale la société RENOVER SAS au regard des situations comptables au 31/12/2022 ;
    d. Obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles sur trois ans à horizon au 31/12/2025 de la société RENOVER SAS ;
    e. Examiné les approches d'évaluation de la Société et de sa filiale la société RENOVER SAS mises en œuvre par les parties ;
- Nous avons étudié la valorisation des titres de la Société et avons apprécié l'incidence des évènements survenus depuis cette date.

# 4 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 150000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant du capital de la Société Bénéficiaire de l'apport en nature.

Signé électroniquement le 06/06/2023 par
Frederic Duchadeau



**Frédéric DUCHADEAU**

Commissaire aux apports