

RCS : NIORT
Code greffe : 7901

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 NIORT atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2013 B 00150
Numéro SIREN : 792 007 692
Nom ou dénomination : HOLDING LE GRAND SAUZEAU

Ce dépôt a été enregistré le 16/06/2023 sous le numéro de dépôt 2478

SARL HOLDING LE GRAND SAUZEAU
Le Grand Sauzeau
79200 POMPAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SARL
HOLDING LE GRAND SAUZEAU
PAR MONSIEUR STEPHANE LEMASLE

LA ROCHELLE - LAGORD05 46 67 27 22
lagord@steco.fr**POITIERS**05 49 58 05 05
poitiers@steco.fr**PARIS**01 43 27 10 01
paris@steco.fr**BORDEAUX - GRADIGNAN**05 56 89 84 84
gradignan@steco.fr**LA FLOTTE EN RÉ**05 46 09 50 02
laflotte@steco.fr**ROCHEFORT**05 46 87 08 54
rochefort@steco.fr**LES HERBIERS**02 51 91 04 97
lesherbiers@steco.fr**FONTENAY-LE-COMTE**02 51 69 04 44
fontenay@steco.fr**CHOLET**02 41 58 63 20
cholet@steco.fr**SARL HOLDING LE GRAND SAUZEAU**Le Grand Sauzeau
79200 POMPAIRE**Rapport du commissaire aux apports**
sur la valeur des apports devant être effectués
à la SARL HOLDING LE GRAND SAUZEAU
par Monsieur STEPHANE LEMASLE

Aux associés de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU,

En exécution de la mission qui nous a été confiée à l'unanimité des associés de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU en date du 30 mai 2023, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Stéphane LEMASLE dans le cadre de l'augmentation de capital de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-8 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport, signé par les personnes physiques apporteurs concernées. 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 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.

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.

Siège social5 rue François Hennebique
17140 Lagord
Tél. 05 46 67 27 22
Fax. 05 46 67 77 16**Société à responsabilité limitée**au capital de 40 000 euros
RCS La Rochelle 339 424 079
APE 6920Z
N° intracommunautaire FR 05339424079

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. Synthèse – points clés.
4. Conclusion.

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

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Stéphane LEMASLE, lors de l'augmentation de capital de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU, vise à structurer ses activités professionnelles et favoriser leur développement.

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

1.2.1. Personnes physiques apporteuses

La société HOLDING LE GRAND SAUZEAU va augmenter son capital par l'apport des titres de la société SCI 2.S.L.G. actuellement détenus par Monsieur Stéphane LEMASLE, demeurant 4 Allée du Grand Sauzeau, 79200 POMPAIRE.

1.2.1. Société bénéficiaire HOLDING LE GRAND SAUZEAU

La société HOLDING LE GRAND SAUZEAU est une Société A Responsabilité Limitée au capital de 825 000 € ayant son siège social Le Grand Sauzeau, 79200 POMPAIRE.

La Société a notamment pour objet :

- La propriété et la gestion de valeurs mobilières ;
- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles ou financières ;
- La prestation de services administratifs, comptables, informatiques, techniques, commerciaux et autres, rendus à ses filiales ou à toutes autres entreprises commerciales ou industrielles.

1.2.2. Société 2.S.L.G. dont les titres sont apportés

La société 2.S.L.G. est une Société Civile Immobilière au capital social de 7 622 €, dont le siège social est 4 Allée du Grand Sauzeau, 79200 POMPAIRE.

Son capital, composé de 7 622 parts sociales, est détenu par Monsieur Stéphane LEMASLE, à hauteur de 6 351 parts, par la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU à hauteur de 1 270 parts et par Madame Sylvie LEMASLE à hauteur d'une part.

Elle a pour objet : « l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers dont elle pourra devenir propriétaire, l'emprunt de tous les fonds nécessaires à ces objets et la mise en place de toutes sûretés réelles ou

autres garanties nécessaires ; exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société ».

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés

L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'augmentation de capital de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU.

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. 225-8 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B TER du Code général des impôts, l'opération d'apport fera l'objet d'un report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs de la SCI 2.S.L.G. contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU.

En matière de droits d'enregistrement, les dispositions figurant dans les actes et déclarations, ainsi que leurs annexes, établies à l'occasion de la constitution de sociétés sont enregistrés gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée :

- à l'obtention d'un accord écrit de la (ou des) banque(s) confirmant la poursuite des prêts contractés par la société 2.S.L.G. nonobstant le changement de son contrôle et de sa direction au titre de la présente opération ;
- l'approbation de l'évaluation de l'apport et de la constatation de la réalisation définitive de l'apport devant intervenir sur décisions collectives des associés.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Stéphane LEMASLE, 65 536 parts sociales de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU d'une valeur nominale de 10 €.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas de sociétés sous contrôle commun au sens de l'article 743-1 du Plan Comptable Général 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 financière.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société 2.S.L.G., dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 965 352 €, soit 152 € par part sociale.

Ainsi 6 351 parts sociales de la société 2.S.L.G. seront apportées par Monsieur Stéphane LEMASLE pour 965 352 €.

La répartition des parts sociales de la société 2.S.L.G. tel que prévue dans le projet de traité d'apport est la suivante :

	Avant opération		Après opération	
HOLDING LE GRAND SAUZEAU	1 270	16,67%	7 621	99,99%
Stéphane LEMASLE	6 351	83,32%		
Sylvie LEMASLE	1	0,01%	1	0,01%
	7 622		7 622	

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 estimées 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 les associés de la société HOLDING LE GRAND SAUZEAU sur la valeur de l'apport devant être effectué par Monsieur Stéphane LEMASLE.

Nous avons notamment :

- Echangé avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- 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 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société 2.S.L.G. au regard des comptes annuels au 31 décembre 2022 ;

- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- Étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés exerçant une activité comparable.
- Contrôlé les valeurs attribuées aux apports.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Stéphane LEMASLE nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres depuis les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les perspectives d'activités.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

2.2.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport de titres envisagé est effectué par Monsieur Stéphane LEMASLE.

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de la société 2.S.L.G. en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions de l'article 743-1 du Plan Comptable Général relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

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

Les méthodes de valorisation des apports qui ont été retenues sont des méthodes communément admises pour la valorisation de sociétés.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Stéphane LEMASLE des parts sociales de la société 2.S.L.G. 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 les parts sociales représentant 83,32% du capital de la société 2.S.L.G.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties, à partir de la valeur d'expertise immobilière et des capitaux propres au 31 décembre 2022.

2.4.3. Valorisation de la société SCI 2.S.L.G.

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

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

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

Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la société 2.S.L.G.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

La valorisation a été réalisée selon une approche multicritères :

- patrimoniale,
 - ✓ Valeur patrimoniale avec une estimation de la valeur des locaux détenus selon leur valeur actuelle sur le marché de l'immobilier ;

- et basée sur les multiples,
 - ✓ Pondération de l'EBITDA normatif.

2.4.3.3. 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.

3. Synthèse – Point clés

S'agissant de la valeur des parts sociales de la société 2.S.L.G. apportées par Monsieur Stéphane LEMASLE proposée dans le projet de contrat d'apport, ces diligences ont consisté sur la base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 à :

- Nous assurer que les événements intervenus depuis le 31 décembre 2022 n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports en termes d'actifs et de passifs ;
- Contrôler l'existence des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs ;
- Obtenir des informations quant à l'évolution de l'activité depuis le 31 décembre 2022 ;
- Contrôler les valeurs attribuées aux apports.

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 retenu s'élevant à 965 352 € pour 6 351 parts sociales de la société 2.S.L.G. n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital majoré de la prime d'émission de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Lagord, le 14 juin 2023

Pour AUDICO

Julien DARRIBAT
Gérant
Commissaire aux Comptes