RCS : MONTPELLIER
Code greffe : 3405

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 MONTPELLIER atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 B 04528
Numéro SIREN : 920 225 349
Nom ou dénomination : MATHCAM HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 04/08/2023 sous le numéro de dépôt 14789

commissaire
aux comptes

Emmanuel LOUIS
Expert-comptable diplômé
Commissaire aux Comptes
10 Place de l'Oratoire
30400 Villeneuve Les Avignon

MATHCAM HOLDING

Siège Social : 5 Lotissement la Sariette, rue du Bois d'Andrieu – 34800 CANET
Société par actions simplifiée au capital de 660 000 euros
920 225 349 RCS MONTPELLIER

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Ce rapport contient 9 pages

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

A l'associé unique de la SAS MATHCAM HOLDING

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société MATHCAM HOLDING en date du 26 juillet 2023, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Frédéric CHAREYRE, à la société MATHCAM HOLDING, société par actions simplifiée au capital de 660 000 euro dont le siège social est situé 5 lotissement la Sariette rue du Bois d'Andrieu à Canet (34800), nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.227-1 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport signé par la personne physique apporteuse concernée ainsi que par le représentant de la société bénéficiaire de l'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers éventuels.

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 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et description des apports ;
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports ;
- Conclusion.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Frédéric CHAREYRE, vise à accroître les possibilités d'optimisation de la holding patrimoniale MATHCAM HOLDING dans le cadre d'une éventuelle transmission patrimoniale à long terme.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

L'apport est constitué de 150 parts sociales de la société SCI AB INVESTISSEMENTS actuellement détenues par Monsieur Frédéric CHAREYRE, demeurant 5 Lotissement la Sariette, rue du Bois d'Andrieu à Canet (34800).

1.2.2. Société MATHCAM HOLDING bénéficiaire de l'apport

La société MATHCAM HOLDING est une société par actions simplifiée au capital de 660 000 euros dont le siège social est situé 5 Lotissement la Sariette, rue du Bois d'Andrieu à Canet (34800). Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 920 225 349 RCS MONTPELLIER. La société est détenue à 100% de son capital social par Monsieur Frédéric CHAREYRE Président et associé unique. Le capital social est composé de 1 320 actions de 500 euros de valeur nominale chacune.

La société MATHCAM HOLDING a pour activités principales :

- la prise de participations dans toutes entités juridiques par voie de création de sociétés nouvelles, apports, souscriptions ou achats de titres ou droits sociaux, fusion ou autrement ;
- la direction, l'animation, la gestion et l'administration de toute société ;
- la définition et la conduite de la politique du groupe et le contrôle des filiales ;
- la gestion de ses titres de participations.

La société a été créée fin septembre 2022 lors de l'apport de titres de la société d'exploitation AB STRUCTURES.

1.2.3. Société SCI AB INVESTISSEMENTS dont une partie les titres est apportée

La société SCI AB INVESTISSEMENTS est une société civile immobilière au capital de 3 000 euros, dont le siège social est situé 408 rue du Pic Saint Loup à Saturargues (34400).

Son capital social composé de 300 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, est réparti comme suit :

Associés	Nombre de parts sociales	% de détention
Monsieur Frédéric CHAREYRE	150	50,00%
Madame Sandrine UCCIANI	150	50,00%
Total	**300**	**100,00%**

La société SCI AB INVESTISSEMENTS a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier le 26 juin 2008 sous forme de société civile immobilière sous le numéro 504 919 648 RCS MONTPELLIER. Les dirigeants de la société SCI AB INVESTISSEMENTS sont Madame Sandrine UCCIANI et Monsieur Frédéric CHAREYRE, tous deux co-gérants.

La société SCI AB INVESTISSEMENTS a été créée le 12 juin 2008 sans le but d'acquérir un terrain situé à Montpellier d'une superficie de 2730 m2 afin d'y construire des bureaux et ateliers d'une superficie maximum de 1365 m2. L'acquisition du terrain et la construction des locaux ont été financés pour partie par un emprunt souscrit auprès du Crédit Agricole du Languedoc pour un montant de 1 195 072 euros et d'une durée de 16 ans.

La société a pour activité la propriété, l'administration et l'exploitation par bail de tous immeubles à usage d'habitation, professionnel ou commercial dont elle deviendra propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement. La société loue ses locaux à savoir des bureaux administratifs, un show-room et un entrepôt (atelier de stockage de matières premières et de marchandises) à la société AB STRUCTURES, laquelle est détenue par les sociétés JUROM HOLDING et MATHCAM HOLDING chacune respectivement à hauteur de 38,20% du capital social.

Un bail commercial d'une durée de 9 année, a été signé entre la SCI AB INVESTISSEMENTS et la société AB STRUCTURES le 29 décembre 2018. A noter que la société AB STRUCTURES sous loue une partie de ses locaux à la société ACAF (vente et entretien d'ascenseurs) soit environ 365 m2. Un bail de sous location commerciale d'une durée de 9 année a été signé le 25 novembre 2019.

1.3. Description de l'opération

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 : date d'effet, régimes juridique et fiscal adoptés

L'apport de titres sera réalisé avec effet à la date de son approbation par la SAS MATHCAM HOLDING et cette dernière en aura la jouissance à compter de cette même date.

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. 225-14 du code de commerce.

La plus-value d'échange de titres réalisée par Monsieur Frédéric CHAREYRE sera soumise aux dispositions des articles 150-0 A et suivants du code général des impôts. Dans la mesure où Monsieur Frédéric CHAREYRE contrôle la société MATHCAM HOLDING, bénéficiaire de l'apport, dans les conditions visées au 2° du III de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, la plus-value d'apport réalisée par Monsieur Frédéric CHAREYRE sera le cas échéant, conformément aux dispositions de cet article, placée en report d'imposition et ne sera donc pas imposée au titre de l'année de l'apport.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport de titres est enregistré gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810 I du code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation de l'évaluation des apports par décision de l'associé unique de la société MATHCAM HOLDING.

A défaut d'approbation de l'apport au plus tard le 30 septembre 2023, le contrat d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.3. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport de la pleine propriété de 150 parts sociales de la société SCI AB INVESTISSEMENTS détenues par Monsieur Frédéric CHAREYRE et représentant 50,00% du capital social et des droits de vote, il sera attribué à Monsieur Frédéric CHAREYRE la pleine propriété de 1 540 actions de la SAS MATHCAM HOLDING de 500 euros de valeur nominale chacune.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

La valeur des apports a été déterminée entre les parties sur la base de leur valeur réelle.

1.4.2. Description de l'apport

Les 150 parts sociales de la société SCI AB INVESTISSEMENTS, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital social de la société MATHCAM HOLDING, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 770 000 euros, soit environ 5 133,33 euros la part sociale en pleine propriété.

Ainsi 150 parts sociales en pleine propriété de la société SCI AB INVESTISSEMENTS seront apportées par Monsieur Frédéric CHAREYRE pour 770 000 euros.

2. Diligences accomplies 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 l'associé unique de la SAS MATHCAM HOLDING sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- effectué la visite des locaux détenus par la société dont une partie des titres est apportée ;

- questionné 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 contrat d'apport ;

- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

- obtenu les actes et statuts justifiant la propriété des parts sociales de la SCI AB INVESTISSEMENTS ;

- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale de la SCI AB INVESTISSEMENTS et relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2020, le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022 ;

- obtenu l'acte notarié justifiant la propriété du terrain figurant à l'actif de la société SCI AB INVESTISSEMENTS ;

- rapproché les loyers facturés par la société SCI AB INVESTISSEMENTS avec le bail commercial existant ;

- vérifié que les états financiers de la société SCI AB INVESTISSEMENTS au 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice social, ont fait l'objet d'une attestation sans observation ni réserve de la part de l'expert-comptable et ont été approuvés sans réserve par l'ensemble des associés lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui s'est tenue le 30 juin 2023 ;

- procédé à une évaluation des biens immobiliers détenus par la société SCI AB INVESTISSEMENTS à l'aide de « La Cote annuelle des Valeurs Vénales immobilières et foncières » Callon Moullé et du logiciel « Demande de Valeur Foncière » mis à disposition par Etalab ;

- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société SCI AB INVESTISSEMENTS, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2022 ou, d'autre part, modifier l'appréciation de la valeur des apports.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation et de la réalité de l'apport

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique. Aux termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de la société SCI AB INVESTISSEMENTS en tant que valeur d'apport. Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Frédéric CHAREYRE des parts sociales de la SCI AB INVESTISSEMENTS, objet du présent apport.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1. Nature des apports et caractéristique de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 50,00% du capital social et des droits de vote de la société SCI AB INVESTISSEMENTS.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la valeur patrimoniale de la société SCI AB INVESTISSEMENTS.

Les parties ont procédé à l'évaluation des parts sociales à partir de la situation nette corrigée et réévaluée au 31 décembre 2022. Les biens immobiliers ont été évalués d'une part par capitalisation des loyers nets moyens comptabilisés sur les trois derniers exercices avec un taux de capitalisation constaté sur le marché immobilier, et d'autre part en fonction d'une valeur de marché. L'impôt sur l'éventuelle plus-value immobilière est venu en diminution de la situation nette constatée au 31 décembre 2022.

2.3.3. Valorisation de la société SCI AB INVESTISSEMENTS

Pour apprécier la valeur des apports, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère. Les méthodes d'évaluation que nous avons retenues sont les suivantes :

- La méthode d'évaluation patrimoniale avec une évaluation des biens immobiliers par capitalisation des loyers nets ;

- La méthode d'évaluation patrimoniale avec une évaluation des biens immobiliers par comparaison directe avec d'autres biens sur le marché.

Pour mémoire, la méthode d'évaluation patrimoniale consiste à évaluer séparément chacun des éléments de l'actif et du passif inscrits au bilan de la société pour obtenir un actif net corrigé et réévalué, correspondant à la valeur de la société.

- Evaluation des biens immobiliers par capitalisation des loyers nets

La société SCI AB INVESTISSEMENTS est propriétaire d'un terrain et d'une construction. Nous avons donc besoin de savoir s'il existe une plus ou moins-value latente sur l'actif immobilier. Pour se faire, nous avons valorisé les biens immobiliers par capitalisation des loyers nets.

Nos calculs sont effectués sur la base des trois derniers exercices avec les pondérations suivantes : 3 pour les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 2 pour les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et 1 pour les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Le taux de capitalisation retenu de 7,50% équivaut à une évaluation cohérente (fourchette de 6 à 10%).

En euros	Moyenne des trois dernières années	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Loyers bruts	140 636	144 416	139 024	138 468
Refacturation	19 233	19 734	18 982	18 982
Charges (locatives, taxe foncière ...)	19 233	19 369	19 399	18 930
Loyers nets	140 636	144 781	138 607	138 520

Coefficient de pondération		3	2	1

Loyers nets moyens pondérés	**141 679**
Taux de capitalisation	7,50%

Capitalisation des loyers nets	**1 889 058**

S'agissant des autres postes de l'actif, aucune correctement ni retraitement n'est envisagé.

Pour les postes de passif, nous n'avons pas de remarque particulière.

Enfin, l'actif net comptable corrigé et réévalué au 31 décembre 2022 doit être diminué de l'impôt sur la plus-value immobilière constatée. Nous avons retenu un taux d'impôt sur les sociétés normatif de 25%.

En synthèse l'actif net corrigé est le suivant :

En euros	31/12/2022
Situation nette	585 263
Valeur nette comptable bien immobilier	*589 260*
Capitalisation des loyers nets	*1 889 058*
Plus-value sur bien immobilier	1 299 798
IS sur plus-value immobilière (25%)	- 324 950

Valorisation patrimoniale (actif net comptable corrigé)	**1 560 112**

- Evaluation des biens immobiliers par comparaison directe avec d'autres biens sur le marché.

Afin de tenir compte d'une éventuelle plus ou moins-value latente sur l'actif immobilier dans le cadre de la valorisation de la société SCI AB INVESTISSEMENTS, nous avons déterminé un prix moyen au mètre carré à partir des fourchettes de prix proposées par les Editions Callon Moullé dans « La Cote annuelle des Valeurs Vénales immobilières et foncières » mais aussi à partir des dernières transactions identifiées grâce au logiciel « Demande de Valeur Foncière » mis à disposition par Etalab.

SAS MATHCAM HOLDING

L'actif immobilier peut être valorisé à hauteur de 1 848 470 euros selon « La Cote annuelle des Valeurs Vénales immobilières et foncières », et à 1 845 480 euros selon les derniers transactions identifiées grâce au logiciel « Demande de Valeur Foncière ». Nous retiendrons donc une valeur de marché moyenne d'environ 1 847 000 euros.

Cette méthode valorise la société comme suit :

En euros	31/12/2022
Situation nette	585 263
Valeur nette comptable bien immobilier	*589 260*
Valeur de marché	*1 847 000*
Plus-value sur bien immobilier	1 257 740
IS sur plus-value immobilière (25%)	- 314 435

Valorisation patrimoniale (actif net comptable corrigé)	**1 528 568**

La synthèse des méthodes retenues figure dans le tableau suivant :

En euros	31/12/2022
ANCC avec évaluation des biens immobiliers par capitalisation des loyers nets	1 560 112
ANCC avec évaluation des biens immobiliers par comparaison avec d'autres biens sur le marché	1 528 568

Valeur moyenne (100% du capital social)	**1 544 340**

Nombre de parts sociales apportées	150

Valeur moyenne de l'apport	**772 170**
arrondi à	**772 000**

Il en résulte une valorisation des 1 540 actions de la SAS MATHCAM HOLDING à 772 000 euros contre une valeur retenue de 770 000 euros, soit une valeur sensiblement inférieure à la valeur déterminée par nos calculs.

Les valorisations ressortant de nos approches confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport des 150 parts sociales en pleine propriété de la société SCI AB INVESTISSEMENTS retenue s'élevant à 770 000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que cet apport est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Villeneuve Les Avignon, le 2 août 2023

Le commissaire aux apports

Emmanuel LOUIS
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Montpellier-Nîmes

