

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT DES TITRES DE LA SAS FIVE RESORT ET DE LA SARL ESPACE TV ATLANTIQUE A LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE ROMALISE

SARL Cabinet FERRE : Société à Responsabilité Limitée au Capital de 1 178 000 €

Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables des pays de la Loire et de la Compagnie des commissaires aux comptes Ouest Atlantique

Centre d'affaires Les Loges Saint-Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU

Téléphone : 09 86 62 51 25

E-Mail : pascal.ferre@cabinet-ferre.com

RCS ANGERS N° 879 742 831

ROMALISE
Société par actions simplifiée
Au capital de 245.001 €
Siège social : 361, Rue des Coudrais
44522 MESANGER
SOCIETE EN COURS DE FORMATION

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique en date du 31 octobre 2023 concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Jean Michel FLORENTIN, dans le cadre de la constitution de la SAS ROMALISE, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-8 alinéa 1 du Code du Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de statuts. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports ne soit pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes 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 de l'apport, à s'assurer que celle-ci ne soit pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- 1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DES APPORTS**
- 2) APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
- 3) TRAVAUX EFFECTUES**
- 4) CONCLUSION**

1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

L'apport des titres s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration interne qui a pour objet l'organisation du financement et le support des filiales.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1. La société bénéficiaire : SAS ROMALISE

La société ROMALISE est en cours de constitution sous la forme de Société par Actions Simplifiée.

Son siège social sera situé à MESANGER (44522), 361 rue des coudrais. Elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS.

« La Société aura pour objet en France et à l'étranger :

- La prise de participation dans toutes sociétés par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements et la gestion desdites participations ;
- La gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et de titres de société quelle qu'en soit la nature ;
- Les prestations, organisations, administrations sous toutes leurs formes de tous services spécialisés quelconques à ses filiales et sociétés apparentées, plus particulièrement dans les domaines administratif, commercial, technique, comptable, juridique et financier ;
- L'achat, la vente, l'échange, la location, l'exploitation sous quelque forme que ce soit de tous immeubles bâtis ou non bâtis, immeubles à construire, parts ou actions de sociétés immobilières ou sociétés dont l'actif comprend un immeuble ou un fonds de commerce, programmes immobiliers, droits immobiliers, fonds de commerce ;
- La construction, la réparation, l'entretien, la restauration, la rénovation, la décoration et l'aménagement de tous immeubles et plus largement toute opération de maîtrise d'œuvre et de construction vente ;
- L'administration et la gestion de tous biens et droits immobiliers, mobiliers, industriels et commerciaux ;
- La recherche de capitaux sous quelque forme que ce soit en vue d'investissements immobiliers ou de financement de sociétés ;
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement. »

1.2.2. L'apporteur

Il s'agit de Monsieur Jean-Michel, François, Xavier FLORENTIN, né le 3 décembre 1965 à Fort-De-France (972), de nationalité française, demeurant 361, Rue des Coudrais, MESANGER (44522), célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité ;

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

Dénomination : ESPACE TV ATLANTIQUE

Nom commercial : ESPACE TV ATLANTIQUE

Enseigne : ETV ATLANTIQUE

Forme : Société à responsabilité limitée

Siège social : 361, Rue des Coudrais – 44522 MESANGER

Capital : 8.850 € divisé en 10 parts sociales de 885 € chacune de montant nominal intégralement libérées et souscrites par intégralement par Monsieur Jean-Michel FLORENTIN

Objet social : « La société a pour objet

- Création, commercialisation et gestion de supports de publicité, production de films institutionnels et publicitaires, conseil en publicité, communication, marketing et stratégie commerciale. Vente de services ou de produits non alimentaires, non réglementés. Intermédiaire du commerce en représentation de sociétés en France ou à l'étranger.
- La prise de participation sous forme d'achat, d'apport, de souscription ou autrement, dans toutes sociétés ou entreprises françaises ou étrangères, qu'elle qu'en soit la forme juridique ou l'objet ; la gestion, la cession de ces participations ou toute transmission quelle qu'en soit la forme.
- La propriété, par voie d'acquisition ou autrement, et la gestion, notamment sous toute forme de location, de tous immeubles et biens ou droits immobiliers.
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement. »

Le Gérant est Monsieur Jean-Michel FLORENTIN

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre

RCS : NANTES sous le numéro 480 297 977 00039

CODE NAF : 7312Z

Régime fiscal : Impôt sur les sociétés

Participations : la société ESPACE TV ATLANTIQUE détient 6 % du capital social de la société FIVE RESORT, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 4, Rue des Bons Enfants, 49300 CHOLET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro 905 237 889.

Participations : la société ESPACE TV ATLANTIQUE détient 20 % du capital social de la société SERAPH IMMO (Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège social est situé 148, Rue de Saint-Gratien – 95120 Ermont, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 918 169 525).

Monsieur Jean-Michel FLORENTIN apporte à la présente société, sous les garanties ordinaires et de droit, les parts sociales ci-après énumérées représentative de 47 % du capital social de la société FIVE RESORT dont les caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination : FIVE RESORT

Forme : Société par Actions Simplifiée

Siège social : 4, Rue des Bons Enfants – 49300 CHOLET

Capital : 1.000 € divisé en 100 actions de 10 € chacune de montant nominal intégralement libérées.

Objet social : « La société a pour objet :

- Location de courte durée, petit déjeuner
- L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent 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. »

Présidente : Madame Nathalie BOURREAU

Directeur général : Monsieur Jean-Michel FLORENTIN

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre

La société est inscrite au RCS de ANGERS sous le numéro 905 237 889 00019

CODE NAF : 55.20Z

Régime fiscal : Impôt sur les sociétés

Participations : la société FIVE RESORT ne détient aucune participation dans d'autres sociétés.

1.2.4. Liens entre les sociétés concernées

Il n'existe aucun lien capitalistique entre les sociétés, seule des personnes physiques étant associées dans chacune des sociétés apportées.

1.3 Présentation des apports

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée ci-dessous.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles et conditions des apports

Monsieur Jean-Michel FLORENTIN apporte, la pleine propriété de DIX (10) parts sociales numérotées de 1 à 10, représentant 100 % du capital et des droits de vote de la société ESPACE TV ATLANTIQUE.

Les parts sociales apportées sont libres de tout droit, gage ou nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Elles ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

Par Monsieur Jean-Michel FLORENTIN, la pleine propriété de QUARANTE SEPT (47) actions représentant 47 % du capital et des droits de vote de la société FIVE RESORT.

Les actions apportées sont libres de tout droit, gage ou nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Elles ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

La Société aura la propriété des parts sociales et des actions à elle apportées, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et elle en aura la jouissance à compter du même jour.

Elle sera donc subrogée aux droits de l'apporteur et exercera à compter dudit jour, tous les droits, actions et obligations attachés aux parts sociales et actions des sociétés présentement apportées. Elle recevra notamment, par conséquent, tous les dividendes qui seront mis en distributions sur ces parts sociales et actions des sociétés ESPACE TV ATLANTIQUE et FIVE RESORT après cette date.

1.3.2. Origine de propriété

- Les 10 parts sociales de la société ESPACE TV ATLANTIQUE apportées par Monsieur Jean-Michel FLORENTIN lui appartiennent pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société le 13 janvier 2005 ;
- Les 47 actions de la société FIVE RESORT apportées par Monsieur Jean-Michel FLORENTIN lui appartiennent pour avoir été souscrites à l'origine lors de la constitution de la société le 17 novembre 2021.

1.3.3. Conditions suspensives

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

- Etablissement d'un rapport d'un commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels.

1.3.4. Méthodes d'évaluations retenues

Les apports étant réalisés par des personnes physiques ou sans contrôle commun, les titres apportés sont évalués selon leur valeur réelle à la date de réalisation.

A ce titre, les sociétés sont évaluées aux montants suivants :

a/ Les DIX (10) parts sociales apportées en pleine propriété de la société ESPACE TV ATLANTIQUE numérotées de 1 à 10 ont été évaluées à une valeur globale de DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (245.000 €), soit 24.500 € la part sociale.

b/ Les QUARANTE SEPT (47) actions apportées en pleine propriété de la FIVE RESORT ont été évaluées à une valeur globale de 1 euro (1 €), soit 0.02127 € par action.

1.3.5. Régime fiscal de l'apport

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs contre les titres émis au titre la constitution de la société ROMALISE

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

1.3.6. Rémunération des apports

En rémunération des apports en nature ci-dessus effectués, il est attribué à Monsieur Jean-Michel FLORENTIN, Né le 3 décembre 1965 à Fort-De-France (972) de nationalité française, demeurant 361, rue des Coudrais, MESANGER (44522), célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, la pleine propriété de DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE ET UNE (245 001) actions ;

1.3.7. Avantages particuliers stipulés

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

2) APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimées des parts sociales de la SARL ESPACE TV ATLANTIQUE, de la SAS FIVE RESORT.

Le choix de ces méthodes de valorisation sont conformes aux dispositions du règlement ANC 2017-05 de mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Jean Michel FLORENTIN, objets de ce rapport.

3) METHODES D'EVALUATION ET TRAVAUX DE VERIFICATIONS EFFECTUES

Pour l'accomplissement de ma mission, j'ai procédé au contrôle des actifs apportés pour m'assurer à la fois de leur réalité et de leur valeur.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes pour apprécier la valeur des apports.

Je me suis assuré :

- de l'existence des biens apportés,
- des comptes annuels des sociétés dont les titres sont apportés au 31 décembre 2022 et procédé à une revue limitée de ces comptes.

J'ai pris connaissance des éléments intervenus depuis la précédente clôture et que aucun évènement significatif, remettant en cause la valeur d'apport retenue n'est intervenu entre la date d'arrêté des derniers comptes annuels des sociétés et la date de l'apport, notamment en prenant connaissance de la situation intermédiaire au 31 mai 2023 de la société ESPACE TV ATLANTIQUE et des mouvements financiers de la société FIVE RESORT en l'absence de situation.

4) CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports en nature retenue s'élevant à DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE ET UN EUROS (245 001 €) n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant des actions émises lors de la constitution du capital.

A Verrières-en-Anjou, le 2 novembre 2023



SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS

Représentée par Pascal FERRE

Commissaire aux apports

Commissaire aux comptes inscrit auprès de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique