



**RAPPORT SUR L'APPORT DE TITRES CHAUFFAGE SANITAIRE  
RAMONAGE ANGERIEN ET SCI PIMS A LA SOCIETE A.C.2E.I**

**A.C.2E.I**

**Société par actions simplifiée au capital de 323 520 €**

**5 Rue des Doves**

**17400 SAINT-JEAN-D'ANGELY**

**RCS SAINTES EN COURS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**





**A.C.2E.I**

5 Rue des Douves  
17400 SAINT-JEAN-D'ANGELY

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vous-même, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Madame Isabelle COUDERC et Monsieur Pierre-Michel GHILARDI prévu par l'article L 225-147 du code de commerce.

La valeur de l'apport en nature des titres s'apportées a été arrêtée dans le projet de traité d'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 stipulés.

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 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport majorée de la prime d'émission, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prend 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 bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération envisagée et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion



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

### **1.1 Contexte de l'opération**

I.COUDERC et P-M.GHILARDI détiennent des parts dans les sociétés CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN et SCI PIMS.

Ils ont décidé d'apporter l'intégralité des ces parts à une société constituée ad hoc.

### **1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence**

**CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN** est une société à responsabilité limitée au capital de 7 700 € dont le siège social est 57 Rue France III – Zone Industrielle de la Sacristinerie 17400 SAINT-JEAN-D'ANGELY et ayant notamment pour activité « tous travaux de plomberie, zinguerie, chauffage, sanitaire, ramonage ». Elle est immatriculée sous le n°415044 3536 au RCS de SAINTES. Son capital est intégralement détenu de la façon suivante :

- Isabelle COUDERC 275 parts
- Pierre-Michel GHILARDI 225 parts

**SCI PIMS** est une société civile immobilière au capital de 3 000 € dont le siège social est 5 Rue des Doves 17400 SAINT-JEAN-D'ANGELY et ayant notamment pour activité « l'acquisition en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, la mise en valeur, la gestion, l'exploitation, la location et l'administration de tous immeubles, droits immobiliers et parts de société civile immobilière ». Elle est immatriculée sous le n°822 172 862 au RCS de SAINTES. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Isabelle COUDERC 150 parts
- Pierre-Michel GHILARDI 150 parts

**A.C.2E.I** est une société par actions simplifiée au capital de 323 520 €, sise 5 Rue des Doves 17400 SAINT-JEAN-D'ANGELY et en cours d'immatriculation au RCS de SAINTES et ayant notamment pour objet « l'installation, la maintenance de système de sécurité incendie, d'extinction, d'incendie de domotique et tout autre système de courants faibles ; la réalisation et la maintenance de système d'horlogerie d'édifice ; la réalisation de prestations d'apporteur d'affaires ; L'acquisition, la cession et la gestion de parts sociales, actions, valeurs mobilières ou obligations, de toutes sociétés françaises ou étrangères, à objet industriel, commercial, professionnel ou civil ». Son capital sera divisé en 32 352 actions de 10 €.



### **1.3 Description de l'apport**

I.COUDERC et P-M.GHILARDI apportent à A.C.2E.I :

- 500 parts sociales détenues dans la société CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN évaluées à la somme de 252 000 €,

- 298 parts sociales détenues dans SCI PIMS évaluées à la somme de 71 520 €.

Soit un apport total de 323 520 €.

#### **▪ Date d'effet, régime juridique et fiscal**

A.C.2E.I sera propriétaire des biens apportés au jour de la décision définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est effectué sous le régime juridique des apports en nature régi par l'article 1843-3 du Code civil.

Sur le plan fiscal l'opération d'apport est placée sous le régime de report d'imposition des plus-values prévu par l'article à l'article 150-OB Ter du Code Général des Impôts.

#### **▪ Conditions suspensives**

Outre l'établissement du présent rapport, aucune condition suspensive n'a été édictée.

### **1.4 Rémunération de l'apport**

En rémunération de l'apport en nature reçu, A.C.2E.I bénéficiaire de l'apport émettra 32 352 actions de 10 euros chacune attribuées de la façon suivante :

- Isabelle COUDERC 17 436 actions
- Pierre-Michel GHILARDI 14 916 actions

### **1.5 Avantages particuliers**

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

## **2. Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport**

### **2.1 Diligences mises en œuvre**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur de l'apport et nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.



En particulier nous avons :

- échangé avec les conseils de la société apportée,
- vérifié la pleine propriété des éléments apportés en contrôlant l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- pris connaissance de l'activité de CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN et SCI PIMS au vu des comptes annuels établis au 31 décembre 2022 et des situations comptables au 30 septembre 2023,
- pris connaissance des documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés concernées,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

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

L'apport envisagé est effectué par des personnes physiques et porte sur les parts détenues dans les sociétés CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN et SCI PIMS.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN apportées à 252 000 €, soit 504 € par part.

Dans le cadre de cette valorisation la société a été évaluée à une valeur proche de ses capitaux propres, le fonds commercial figurant au bilan de la société pour une valeur de 75 000 €.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI PIMS apportées à 71 520 € soit 240 € par part.

Dans le cadre de cette valorisation l'immobilier détenu par cette société a été évalué à 200 000 €.

## **2.3 Valorisation des titres apportés**

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres sociétés CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN nous avons mis en œuvre une moyenne pondérée de méthodes d'évaluation par les flux financiers (EBE, CAF) et de l'actif net comptable corrigé des deux derniers exercices.

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres SCI PIMS nous en œuvre une évaluation par les flux financiers issus des loyers.



Nous nous sommes assurés de l'existence et de l'évaluation correcte des éléments d'actif au 31 décembre 2022.

**La valorisation ressortant des différentes approches conforte la valeur d'apport.**

### **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 CHAUFFAGE SANITAIRE RAMONAGE ANGERIEN et SCI PIMS retenue n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Bordeaux le 10 novembre 2023