Christian Detre
COMMISSARIAT AUX COMPTES

commissaire
aux comptes

MEMBRE DE LA COMPAGNIE
REGIONALE DE VERSAILLES
ET DU CENTRE

A&S GESTION

Société à responsabilité limitée
Au capital de 100 000 €
Siège social : 6 Route départementale 402
77120 MAUPERTHUIS
Société en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SOCIETE A&S GESTION PAR MONSIEUR SEBASTIEN DIDIER ET MADAME AURELIE DIDIER

(Article L. 223-9 alinéa 1er du Code de Commerce)

827 973 025 RCS Nanterre - SAS au capital de 273 000 €
Société de commissariat aux comptes - 51 rue de Sèvres 92410 VILLE D'AVRAY
Tél : 01 30 63 91 24 Port : 07 81 59 13 26 mail : cdetre@cdeconseil.com

A&S GESTION

Société à responsabilité limitée
Au capital de 100 000 €
Siège social : 6 Route départementale 402
77120 MAUPERTHUIS
Société en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SOCIETE A&S GESTION PAR MONSIEUR ET MADAME DIDIER

Aux associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports que vous nous avez confié par décision unanime du 15 novembre 2023, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports effectués à votre société.

Monsieur et Madame DIDIER apportent à la société A&S GESTION, sous les garanties ordinaires et de droit, la totalité des parts sociales qu'ils détiennent dans :

- la SCI MOULIN DE MISTOU, société civile immobilière au capital social de 1 000 €, dont le siège social est situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402, 77120 MAUPERTHUIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 879 590 552 et représentée par M. Sébastien DIDER et Mme Aurèlie DIDIER agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que co-gérants et associés indéfiniment responsables ;
- la SARL MOULIN DE MISTOU, société à responsabilité limitée au capital social de 10 000 €, dont le siège social est situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402 77120 MAUPERTHUIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 799 374 384 et représentée par M. Sébastien DIDER et Mme Aurèlie DIDIER agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que co-gérants.

Nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports par application de l'article L. 223-9 alinéa 1er du Code de Commerce. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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, augmentée, le cas échéant de la prime d'émission.

Le rapport, en exécution de notre mission, vous est présenté selon le plan suivant :

1. Une présentation du projet ;
2. La description et l'évaluation des apports ;
3. L'exposé de nos vérifications ;
4. Notre appréciation de la valeur des apports.

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. Description des sociétés dont les titres sont apportés :

SCI MOULIN DE MISTOU

La société SCI MOULIN DE MISTOU est une société civile immobilière au capital social de 1 000 €, dont le siège social est situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402 77120 MAUPERTHUIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 879 590 552.

La société a été constituée le 6 décembre 2019.

La société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par tous moyens de tous biens et droits immobiliers sis en quelque lieu que ce soit,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Son capital s'élève à la somme de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro chacune, détenues par :

Madame Aurélie DEBIZE, épouse DIDIER	500 parts sociales
Monsieur Sébastien DIDER	500 parts sociales
Total	1 000 parts sociales

La société SCI MOULIN DE MISTOU est dirigée par Monsieur Sébastien DIDIER et Madame Aurélie DIDIER en leur qualité de co-gérants.

Elle clôturera son prochain exercice comptable le 31 décembre 2023.

La situation intermédiaire au 31 août 2023 fait apparaître un chiffre d'affaires de 104 380 €, un résultat net comptable positif de 41 862 € et des capitaux propres négatifs de 92 466 € compte tenu de l'amortissement de la construction à hauteur de 188 159 €.

SARL MOULIN DE MISTOU

La société MOULIN DE MISTOU SARL est une société à responsabilité limitée au capital social de 10 000 €, dont le siège social est situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402 77120 MAUPERTHUIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 799 374 384.

La société a été constituée le 30 décembre 2013.

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

- Traiteur événementiel, location de salle, chambres et tables d'hôtes, cours de cuisine, organisation de réception et évènementiel.
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet 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 ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Son capital s'élève à la somme de 10 000 euros, divisé en 1 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros chacune, détenues par :

Madame Aurélie DEBIZE, épouse DIDIER	500 parts sociales
Monsieur Sébastien DIDER	500 parts sociales
Total	1 000 parts sociales

La société SARL MOULIN DE MISTOU est dirigée par Monsieur Sébastien DIDIER et Madame Aurélie DIDIER en leur qualité de co-gérants.

Elle clôturera son prochain exercice comptable le 31 décembre 2023.

La situation intermédiaire au 31 août 2023 fait apparaître un chiffre d'affaires de 342 371 €, un résultat net comptable négatif de 2 463 € et des capitaux propres positifs de 58 020 €.

2. Description de la société bénéficiaire des apports :

La société A&S GESTION est en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Elle est constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée au capital social de 100 000 €, dont le siège social sera situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402 77120 MAUPERTHUIS et sera représentée par Monsieur Sébastien DIDIER et Madame Aurélie DIDIER en leur qualité de co-gérants.

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- La prise de participations dans toutes entreprises ou sociétés, quelles que soient leur forme, leur objet et leur durée, notamment par l'acquisition de titres de sociétés, de droits sociaux, de parts de fonds de commerce, de valeurs mobilières, de droits sur des biens immobiliers et de tous autres droits de nature à constituer des avoirs ;
- La gestion de ces participations, par tous moyens, y compris par l'exercice de tous droits attachés aux titres et aux droits détenus ;
- La mise en œuvre de toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles de lui être utiles ;
- La prestation de tous services de conseil et d'assistance aux sociétés dans lesquelles la société détient des participations, notamment en matière de gestion, de financement et de développement.

Son capital sera composé de 100 000 parts sociales actions de 1 euro chacune, apportées en nature et appartenant à :

Monsieur Sébastien DIDIER	50 000 parts numérotées de 1 à 50 000
Madame Aurélie DIDIER	50 000 parts numérotées de 50 001 à 100 000

Elle est en cours de constitution et clôturera son premier exercice comptable le 31 décembre 2024.

2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

La valeur des parts sociales de la société civile immobilière MOULIN DE MISTOU au capital social de 1000 €, dont le siège social est situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402 77120 MAUPERTHUIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 879 590 552 a été fixée par son expert-comptable, la société CLYPER représentée par Monsieur Yannick CORNEC, à la somme de 40 000 € soit 400 € par part sociale.

La valeur des parts sociales de la société à responsabilité limitée MOULIN DE MISTOU au capital social de 10 000 €, dont le siège social est situé au 6 RTE DEPARTEMENTALE 402 77120 MAUPERTHUIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 799 374 384, a été fixée par son expert-comptable, la société CLYPER, représentée par Monsieur Yannick CORNEC, à la somme de 60 000 € soit 600 € par part sociale.

En rémunération de leur apport, les associés de la société A&S GESTION recevront :

Monsieur Sébastien DIDIER	50 000 parts numérotées de 1 à 50 000
Madame Aurélie DIDIER	50 000 parts numérotées de 50 001 à 100 000

En application des dispositions de l'article 150-0 B du Code Général des Impôts (CGI) l'apporteur entend bénéficier du régime de report d'imposition (article 150–0 B ter du CGI) de la plus-value :

« *Lorsque la société bénéficiaire de l'apport est contrôlée par l'apporteur dans les conditions précisées au paragraphe III. 2°, l'apporteur est informé que l'opération d'apport est soumise aux dispositions de l'Article 150-OB ter du CGI. La plus-value d'apport réalisée est calculée et déclarée au titre de l'année de sa réalisation mais son imposition, selon les règles en vigueur au titre de l'année d'expiration du report, est reportée au moment où s'opère l'un des événements suivants : cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, ou lors de la cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des titres apportés à la société bénéficiaire dans un délai de trois ans à compter de l'apport (sauf si cette société réinvestit dans un délai de deux ans à compter de la cession au moins 50 % du produit de la cession dans une activité économique) ou lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France antérieurement à la cession des titres* ».

L'apport sera exonéré de droit d'enregistrement conformément aux dispositions des articles 809, l-3 - 810, III et 810 bis al 1 du CGI.

3. VERIFICATIONS EFFECTUEES

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société A&S GESTION sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité.

Elle n'implique pas non plus une validation du régime fiscal applicable à ces opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *dues diligences* » effectuées pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la valeur des apports, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Nos diligences ont consisté, pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants :

- Nous avons pris connaissance du contexte et des objectifs de l'opération d'apport,
- Nous avons obtenu communication des comptes annuels clos au 31 décembre 2022 des sociétés SCI MOULIN DE MISTOU et SARL MOULIN DE MISTOU établis par le cabinet CLYPER, expert-comptable,
- Nous avons obtenu communication de la situation intermédiaire au 31 août 2023 des sociétés SCI MOULIN DE MISTOU et SARL MOULIN DE MISTOU établis par le cabinet CLYPER, expert-comptable,

- Nous avons obtenu communication du rapport d'évaluation des sociétés SCI MOULIN DE MISTOU et SARL MOULIN DE MISTOU établis par le cabinet CLYPER, expert-comptable, sur la base des capitaux propres au 31 août 2023 ;
- Nous nous sommes entretenus avec le responsable du cabinet d'expertise comptable en charge de l'opération, pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Nous avons exploité les informations juridiques relatives aux sociétés prenant part à l'opération et à l'opération elle-même,
- Nous avons analysé la pertinence des méthodes de valorisation mises en œuvre,
- Nous avons vérifié, jusqu'à la date d'émission de notre rapport, l'absence de faits susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

4. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

L'évaluation des titres de sociétés non cotées doit s'effectuer à la valeur vénale.

Les approches habituellement utilisées pour apprécier la valeur vénale d'une société sont :

- Les approches dites « *intrinsèques* » qui consistent à déterminer la valeur à partir des éléments de rentabilité et de risques propres à celle-ci (méthode des flux de trésorerie, des flux de dividendes notamment) ;
- Les méthodes dites « *relatives* » qui consistent à valoriser une entreprise par référence à des entreprises comparables dont la valeur est connue, soit parce qu'elles sont cotées, soit parce qu'elles ont fait l'objet d'une transaction récente dont les caractéristiques ont été rendues publiques. Dans ces méthodes, des coefficients issus de la comparaison avec des entreprises appartenant au même secteur sont appliqués aux données de l'entreprise.

Compte tenu de la valorisation prudente retenue, nous avons retenu une seule méthode dont nous avons considéré la pertinence par rapport à la situation, pour parvenir à notre conclusion.

APPROCHE PATRIMONIALE

L'approche patrimoniale consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes.

Notre approche a consisté, à partir des capitaux propres au 31 août 2023, diminués des immobilisations corporelles nettes et majoré de valeur des actifs à leur prix d'acquisition, à déterminer la valeur des capitaux propres réévalués.

5. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur d'apport retenue, s'élevant à 100 000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur des 100 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, composant le capital de la société A&S GESTION.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport.

Fait à Ville d'Avray, le 28 novembre 2023

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Représentée par Christian DÉTRÉ
Commissaire aux Comptes