



conseil • expertise comptable • audit

Commissaires aux comptes

Anne Laure Destruel

Thierry Marty

Christophe Carles

Jérôme Cathala

Thierry Eychenne

Sylvie Maguelonne

Sébastien Roch

SARL PDR

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 151 000 €

Société en cours de constitution

265, Route de Cubzac

33240 ASQUES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CONCERNANT LES APPORTS DES TITRES DES SOCIÉTÉS SAS 440 EVENT'S, SAS HORIZON RENOVATION ET SAS O'CARREAU EFFECTUES PAR MONSIEUR ARNAUD COMOTTI A LA SARL PDR

05 63 03 86 65
audit@sodecal.fr

449, Avenue du Danemark
Albasud - BP 364
82000 Montauban

MEMBRE INDÉPENDANT
A U D E C I A

Société de commissaires aux comptes
inscrite sur la liste nationale des
commissaires aux comptes, rattachée à la
Compagnie Régionale des Commissaires
aux comptes de Toulouse
SAS au capital de 7 638 €
RCS Montauban 314 684 481

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
CONCERNANT LES APPORTS DES TITRES DES SOCIÉTÉS
SAS 440 EVENT'S, SAS HORIZON RENOVATION ET SAS O'CARREAU
EFFECTUES PAR MONSIEUR ARNAUD COMOTTI A LA SARL PDR

A l'associé unique,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en date du 2 novembre 2023 concernant les apports en nature des titres des sociétés SAS 440 EVENT'S, SAS HORIZON RENOVATION ET SAS O'CARREAU, détenus par Monsieur Arnaud COMOTTI, et devant être effectué dans le cadre de la création de la SARL PDR, nous avons établi le présent rapport sur les valeurs d'apports prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport, signé par la personne physique apporteuse concernée. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que les valeurs d'apports ne sont pas surévaluées.

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 les valeurs d'apports, à s'assurer que celles-ci ne sont pas surévaluées et à vérifier qu'elles correspondent au moins à la valeur nominale des parts sociales 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.



I. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

A. Contexte de l'opération

Monsieur ARNAUD COMOTTI envisage l'apport de :

- **50 (CINQUANTE)** actions de la SAS 440 EVENT'S, qu'il détient en pleine propriété, à la SARL PDR ;
- **50 (CINQUANTE)** actions de la SAS HORIZON RENOVATION, qu'il détient en pleine propriété, à la SARL PDR ;
- **50 (CINQUANTE)** actions de la SAS O'CARREAU, qu'il détient en pleine propriété, à la SARL PDR.

Les présents apports d'actions envisagés par Monsieur ARNAUD COMOTTI s'effectuent dans le cadre de la création de la SARL PDR, cette dernière détiendra ainsi :

- 50 % du capital social de la SAS 440 EVENT'S ;
- 50% du capital social de la SAS HORIZON RENOVATION ;
- 50% du capital social de la SAS O'CARREAU.

B. Présentation des parties et intérêts en présence

➤ Personne physique apporteuse : Monsieur ARNAUD COMOTTI

Monsieur ARNAUD COMOTTI, de nationalité française, né le 5 novembre 1989 à VILLEPINTE (93), demeurant au 265 route de Cubzac à ASQUES (33), célibataire.

➤ Société bénéficiaire : SARL PDR

Société à responsabilité limitée à associé unique ayant son siège social situé au 265 route de Cubzac à ASQUES (33), en cours d'immatriculation au RCS de LIBOURNE.

Son capital social sera de 151 000 € (CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS), divisé en 151 000 (CENT CINQUANTE ET UN MILLE) parts sociales de valeur nominale d'1 € (UN EURO).

Elle est représentée par son Gérant, Monsieur ARNAUD COMOTTI.

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, l'animation et la gestion de tous titres de participation, et de placement, actions, parts sociales, valeurs mobilières de toutes natures et plus généralement la gestion de portefeuille de titres dans toutes sociétés ou groupements dont le siège est situé en France et/ou à l'étranger ;
- Toutes prestations de services au profit des sociétés ou entités dans lesquelles la société détient une participation, de nature technique, commerciale, économique, financière, administrative, juridique, fiscale, sociale ou de toutes natures qu'il conviendra, et notamment l'assistance à l'amorçage, le développement, la croissance interne ou externe ;
- L'achat, la vente de tous immeubles, biens immobiliers et/ou droits immobiliers ;

- La recherche et la souscription de tous emprunts ou modes de financement en vue de l'acquisition de biens mobiliers et ou immobiliers ou la construction de tous biens immobiliers ou droits immobiliers, en ce compris notamment des titres de sociétés immobilières ou à prépondérance immobilière, et l'octroi ou la prise de toutes garanties qu'il conviendra en vue de la réalisation de l'objet social ;
- À titre accessoire, la propriété et la gestion de titres de sociétés ou de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, actions ou obligations et de toutes titres y compris de créance négociable quelle qu'en soit la nature ;
- 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, en ce compris notamment, tout octroi ou prise de garantie sur tous titres acquis ou à acquérir par la société.

➤ Société dont les titres sont apportés :

a. SAS 440 EVENT'S

Société par actions simplifiée dont le siège social est situé ZAC de Mios, Rue Galben, Bâtiment 2 à MIOS (33380) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° 840 397 830.

Son capital social est fixé à 1 000 € (MILLE EUROS), divisé en 100 (CENT) actions de 10 € (DIX EUROS), entièrement souscrites, libérées et réparties comme suit :

- La SARL LVB, propriétaire de 50 (CINQUANTE) actions en pleine propriété ;
- Monsieur Arnaud COMOTTI, propriétaire de 50 (CINQUANTE) actions en pleine propriété.

La présidence de la société est assurée par Monsieur Arnaud COMOTTI.

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

- Montage de tribunes et chalets ;
- La participation de la société, par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.



b. SAS HORIZON RENOVATION

Société par actions simplifiée dont le siège social est situé 265 route de Cubzac à ASQUES (33240) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIBOURNE sous le n° 978 587 970.

Son capital social est fixé à 1 000 € (MILLE EUROS), divisé en 100 (CENT) actions de 10 € (DIX EUROS), entièrement souscrites, libérées et réparties comme suit :

- Monsieur Clément DUPRAT, propriétaire de 50 (CINQUANTE) actions en pleine propriété ;
- Monsieur Arnaud COMOTTI, propriétaire de 50 (CINQUANTE) actions en pleine propriété.

La présidence de la société est assurée par Monsieur Arnaud COMOTTI.

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

- Entreprise générale du bâtiment ;
- Electricité ;
- Plomberie ;
- Maçonnerie ;
- La participation de la société, par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

c. SAS O'CARREAU

Société par actions simplifiée dont le siège social est situé ZAC de Mios 2000, rue Galeben, Bâtiment n°2 à MIOS (33380) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° 978 307 239.

Son capital social est fixé à 1 000 € (MILLE EUROS), divisé en 100 (CENT) actions de 10 € (DIX EUROS), entièrement souscrites, libérées et réparties comme suit :

- Monsieur Jonathan MANIABLE, propriétaire de 50 (CINQUANTE) actions en pleine propriété ;
- Monsieur Arnaud COMOTTI, propriétaire de 50 (CINQUANTE) actions en pleine propriété.

La présidence de la société est assurée par Monsieur Jonathan MANIABLE.

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

- Achat/Vente de carrelage ;
- Achat/Vente matériel sanitaire ;
- Achat/Vente ameublement ;
- Pose carrelage, sanitaire et ameublement ;
- La participation de la société, par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

II. DESCRIPTION ET ÉVALUATION DE L'APPORT

A. Description de l'apport

a. SAS 440 EVENT'S

Monsieur ARNAUD COMOTTI apporte sous garanties ordinaires de fait et de droit, à la société **SARL PDR**, **50 (CINQUANTE)** actions de la **SAS 440 EVENT'S**.

Evaluation de l'apport :

Cet apport est évalué globalement à la somme de **150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**, soit **3 000 € (TROIS MILLE EUROS)** pour chacune des **50 (CINQUANTE)** actions apportées, représentant ainsi 50 % du capital de la société SAS 440 EVENT'S.

b. SAS HORIZON RENOVATION

Monsieur ARNAUD COMOTTI apporte sous garanties ordinaires de fait et de droit, à la société **SARL PDR**, **50 (CINQUANTE)** actions de la **SAS HORIZON RENOVATION**.

Evaluation de l'apport :

Cet apport est évalué globalement à la somme de **500 € (CINQ CENTS EUROS)**, soit **10 € (DIX EUROS)** pour chacune des **50 (CINQUANTE)** actions apportées, représentant ainsi 50 % du capital de la société SAS HORIZON RENOVATION.

c. SAS O'CARREAU

Monsieur ARNAUD COMOTTI apporte sous garanties ordinaires de fait et de droit, à la société **SARL PDR**, **50 (CINQUANTE)** actions de la **SAS O'CARREAU**.

Evaluation de l'apport :

Cet apport est évalué globalement à la somme de **500 € (CINQ CENTS EUROS)**, soit **10 € (DIX EUROS)** pour chacune des **50 (CINQUANTE)** actions apportées, représentant ainsi 50 % du capital de la société SAS O'CARREAU.

B. Valorisation de l'apport**a. SAS 440 EVENT'S**

La valeur des titres apportés a été établie à partir des états financiers des trois derniers exercices clos, soit les exercices 2020, 2021, 2022.

A partir de ces éléments, les valeurs moyennes retenues pour l'évaluation sont les suivantes :

Pondération des moyennes	Valeur	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Chiffre d'affaires moyen	580 613 €	269 468 €	590 626 €	881 745 €
EBE moyen	99 285 €	20 790 €	143 916 €	133 149 €
Résultat d'exploitation moyen	88 884 €	13 669 €	136 266 €	116 716 €
Bénéfice moyen	64 195 €	9 660 €	97 521 €	85 403 €
MBA moyenne	74 487 €	16 779 €	104 815 €	101 866 €
Pondération du calcul des moyennes		1,00	1,00	1,00

De plus, suite à la clôture des comptes annuels au 30 juin 2023, la situation de la société ne s'est pas dégradée :

- Le chiffre d'affaires est en croissance et s'élève à 1 306 995 € (UN MILLION TROIS CENT SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS) ;
- Le résultat est en croissance et s'élève à 165 828 € (CENT SOIXANTE-CINQ MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT EUROS) ;
- La trésorerie est supérieure à N-1 et s'élève à 122 019 € (CENT VINGT-DEUX MILLE DIX-NEUF EUROS) ;
- Les capitaux propres se sont améliorés et s'élèvent à 184 672 € (CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS).

La valeur financière peut être appréhendée de façon technique par :

- Une approche patrimoniale qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage en déduisant les dettes ;
- Une approche par le rendement qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés ;
- Une approche par la capitalisation de l'excédent brut d'exploitation corrigé qui consiste à valoriser l'entreprise selon l'excédent brut d'exploitation moyen et la trésorerie.

Les méthodes qui ont été retenues prennent en compte ces trois paramètres en les pondérant de la façon suivante :

Pondération des méthodes	Valeur	Moyenne	Patrimoniale	Rentabilité
Valeur patrimoniale	193 734 €	1,00	3,00	1,00
Valeur de productivité	534 958 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation du bénéfice net moyen	320 975 €	1,00	1,00	3,00
Méthode fiscale	252 292 €	1,00	1,00	3,00
Patrimoniale et trésorerie	283 084 €	1,00	1,00	1,00
Valorisation des méthodes		317 009 €	281 787 €	345 590 €

La pondération de ces différentes méthodes débouche sur une fourchette d'estimation allant de 282 000 € (DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS) à 346 000 € (TROIS CENT QUARANTE-SIX MILLE EUROS).

Il a donc été décidé de valoriser la société 440 EVENT'S à 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS), soit 3 000 € (TROIS MILLE EUROS) par action.

Ainsi l'apport des 50 (CINQUANTE) actions de la SAS 440 EVENT'S, fait à la SARL PDR a été valorisé pour un montant de 150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

b. SAS HORIZON RENOVATION

L'évaluation retenue a été prise en fonction du montant du capital social de la société.

La société HORIZON RENOVATION ayant été constituée en date du 1^{er} juillet 2023, la clôture du premier exercice comptable est en date du 30 juin 2024. Les comptes clos à cette date n'ont pas encore été établis. Aussi, il a été décidé d'évaluer les titres de la société à leur valeur nominale.

Ainsi l'apport des 50 (CINQUANTE) actions de la SAS HORIZON RENOVATION, fait à la SARL PDR a été valorisé pour un montant de 500 € (CINQ CENTS EUROS).

c. SAS O'CARREAU

L'évaluation retenue a été prise en fonction du montant du capital social de la société.

La société O'CARREAU ayant été constituée en date du 1^{er} août 2023, la clôture du premier exercice comptable est en date du 31 juillet 2024. Les comptes clos à cette date n'ont pas encore été établis. Aussi, il a été décidé d'évaluer les titres de la société à leur valeur nominale.

Ainsi l'apport des 50 (CINQUANTE) actions de la SAS O'CARREAU, fait à la SARL PDR a été valorisé pour un montant de 500 € (CINQ CENTS EUROS).

C. Rémunération de l'apport

a. SAS 440 EVENT'S

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à 150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS), il sera attribué en totalité à l'apporteur 150 000 (CENT CINQUANTE MILLE) parts sociales d'1 € (UN EURO) chacune, entièrement libérées, de la société.

Les 150 000 (CENT CINQUANTE MILLE) parts sociales sont émises ce jour à l'occasion de la création de la SARL PDR et en constituent un apport initial.



b. SAS HORIZON RENOVATION

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à **500 € (CINQ CENTS EUROS)**, il sera attribué en totalité à l'apporteur **500 (CINQ CENTS)** parts sociales d'**1 € (UN EURO)** chacune, entièrement libérées, de la société.

Les **500 (CINQ CENTS)** parts sociales sont émises ce jour à l'occasion de la création de la **SARL PDR** et en constituent un apport initial.

c. SAS O'CARREAU

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à **500 € (CINQ CENTS EUROS)**, il sera attribué en totalité à l'apporteur **500 (CINQ CENTS)** parts sociales d'**1 € (UN EURO)** chacune, entièrement libérées, de la société.

Les **500 (CINQ CENTS)** parts sociales sont émises ce jour à l'occasion de la création de la **SARL PDR** et en constituent un apport initial.

Par ces apports de titres des sociétés 440 EVENT'S, HORIZON RENOVATION et O'CARREAU, Monsieur Arnaud COMOTTI a apporté à la SARL PDR, en cours de création par apports de titres, **151 000 € (CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE EUROS)** soit **151 000 (CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE)** parts sociales d'**1 € (UN EURO)** constituant un apport initial.

III. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR D'APPORT

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés ;
- analyser des valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport ;
- nous assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur d'apport ;
- vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A. Réalité d'apport

La vérification de cet apport a été effectuée à l'appui des justificatifs présentés par la société. Ces contrôles n'ont fait l'objet d'aucune observation particulière.

B. Contrôle des valeurs individuelles

Les principes retenus pour la valorisation des parts sociales n'appellent pas d'observation particulière de notre part.

C. Evénements postérieurs

Aucun événement postérieur de nature à remettre en cause la valeur globale de l'apport n'a été relevé.

D. Vérification de la valeur d'apport pris dans leur ensemble

Nous n'avons pas d'observation sur la valeur de l'apport pris dans son ensemble.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à **151 000 € (CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE EUROS)** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Montauban, le 12 janvier 2024

SODECAL AUDIT



Anne Laure DESTRUDEL
Commissaire aux apports