

RCS : PONTOISE
Code greffe : 7802

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 PONTOISE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 B 07542
Numéro SIREN : 922 296 652
Nom ou dénomination : A.S. Investissement

Ce dépôt a été enregistré le 15/12/2023 sous le numéro de dépôt 20596

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Société bénéficiaire A.S. Investissement

Apport en nature de titres des sociétés

SCI RANIA

SCI CLEF DU BONHEUR

SCI REHMAT

SCI IK

SCI KHAN

A.S. INVESTISSEMENT

32 Boulevard du Général de Gaulle

95200 SARCELLES

RCS Pontoise 922 296 652

Aux associés de la société A.S. INVESTISSEMENT,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée en date du 1^{er} octobre 2023, concernant les apports en nature devant être effectué par vous-même dans le cadre de l'augmentation de capital de la société A.S. INVESTISSEMENT, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-8 et L.225-14 du code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 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 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. Présentation de l'opération et description des apports.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.

3. Conclusion.

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Les présents apports en nature envisagés par Monsieur et Madame NAZIR visent à opérer une restructuration patrimoniale.

1.2. Sociétés concernées et personne physique en présence

1.2.1. Personnes physiques apporteuses

Les titres objets de l'apport sont apportés par :

- Madame Samaira MOHAMMAD épouse NAZIR, née le 19 mars 1981 à Gochh Gujrat (Pakistan), demeurant 32 boulevard du Général de Gaulle – 95200 Sarcelles ;
- Monsieur Arif NAZIR, né le 18 février 1979 à Gujrat (Pakistan), demeurant 32 boulevard du Général de Gaulle – 95200 SARCELLES.

1.2.2. Sociétés dont les titres sont apportés

L'augmentation de capital de la société A.S. INVESTISSEMENT va être constituée par l'apport de :

- 98 parts sociales de la société SCI RANIA
- 980 parts sociales de la société CLEF DU BONHEUR
- 98 parts sociales de la SCI REHMAT
- 50 parts sociales de la SCI IK
- 50 parts sociales SCI KHAN

1.2.3. Société bénéficiaire

A.S. INVESTISSEMENT est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros ayant son siège social 32 Boulevard du Général de Gaulle – 95200 SARCELLES.

La société est une holding ayant pour objet social la prise de participations.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Les actions apportées seront apportées avec jouissance au jour de la décision de la collectivité des associés de la société A.S. Investissement.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est assortie des conditions suspensives suivantes :

- Etablissement du présent rapport ;
- Approbation du traité d'apport et de l'évaluation de l'apport et de sa rémunération par la collectivité des associés de la société A.S. Investissement.

1.3.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué :

- A Madame Samaira MOHAMMAD épouse NAZIR, 33 162 actions nouvelles de la société A.S. INVESTISSEMENT 10 euros de valeur nominale chacune ;
- A Monsieur Arif NAZIR, 36 038 actions nouvelles de la société A.S. INVESTISSEMENT de 10 euros de valeur nominale chacune.

La rémunération des apports de titres a été déterminée par convention expresse entre les parties à partir des valeurs réelles respectives des sociétés apportées d'une part et bénéficiaire d'autre part.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas de sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif notamment au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, les apporteurs étant des personnes physiques, ils seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties de manière conventionnelle.

1.4.2. Description des apports

Les titres des sociétés :

- Les 100 parts sociales de la société SCI RANIA, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 841 322 274 ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 40 176 euros ;
- Les 1000 parts sociales de la société SCI CLEF DU BONHEUR Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 811 230 713 ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 386 958 euros ;
- Les 100 parts sociales de la société SCI REHMAT, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 827 622 358 ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 164 530 euros.
- Les 100 parts sociales de la société SCI IK, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 45 avenue Roger Salengro – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 841 321 987 ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 57 530 euros.
- Les 100 parts sociales de la société KHAN, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 21 avenue Auguste Lumière – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 882 624 711 ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 166 914 euros.

Ainsi, Madame Samaira MOHAMMAD épouse NAZIR apporte :

- 49 parts sociales de la société SCI RANIA, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 841 322 274 pour 19 680 euros ;
- 490 parts sociales de la société SCI CLEF DU BONHEUR Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 811 230 713 pour 189 610 euros.
- 49 parts sociales de la société SCI REHMAT, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 827 622 358 pour 80 610 euros.
- 25 parts sociales de la société KHAN, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 21 avenue Auguste Lumière – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 882 624 711 pour 41 720 euros.

Monsieur Arif NAZIR apporte :

- 49 parts sociales de la société SCI RANIA, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 841 322 274 pour 19 680 euros ;
- 490 parts sociales de la société SCI CLEF DU BONHEUR Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 811 230 713 pour 189 610 euros.
- 49 parts sociales de la société SCI REHMAT, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 31 avenue du Bois Saint Denis – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 827 622 358 pour 80 610 euros.
- 50 parts sociales de la société SCI IK, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 45 avenue Roger Salengro – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 841 321 987 pour 28 760 euros ;
- 25 parts sociales de la société KHAN, Société Civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est 21 avenue Auguste Lumière – 93240 VILLEPINTE, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 882 624 711 pour 41 720 euros.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de ma mission, j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, afin :

- de contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété;
- d'analyser et d'apprécier la valeur des apports proposée dans le projet de traité d'apport ;
- de vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société A.S. INVESTISSEMENT sur l'absence de surévaluation des apports effectués.

En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Mon opinion est exprimée à la date du présent rapport, qui constitue la fin de ma mission.

Il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de signature de l'augmentation de capital de la société A.S. INVESTISSEMENT.

J'ai mis en œuvre un ensemble de travaux visant à conforter la valeur des apports telle qu'elle ressort dans le projet de traité d'apport. J'ai, en particulier, effectué les travaux suivants :

- rencontré 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 projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale des sociétés civiles immobilières en présente ;
- obtenu les attestations de valeur établies par le cabinet d'expertise-comptable SJ Expertise, elles-mêmes assises sur des attestations de valeur des biens immobiliers détenus réalisées par un agent immobilier.
- corroboré la valeur conventionnelle des titres retenue par les parties avec une approche multicritères.

- Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part de la dirigeante de la société A.S. INVESTISSEMENT me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant remettre en cause de façon significative la valeur des apports.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports en nature envisagés sont effectués par des personnes physiques.
Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif notamment au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur et Madame NAZIR des titres apportés.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

S'agissant de la valeur des apports, je me suis assuré que la valeur réelle des titres apportés était supérieure à la valeur nette réelle retenue dans le cadre de cette opération.

J'ai mis en œuvre une approche multicritère de la valeur des titres apportés.

Les résultats obtenus confortent la valeur des apports retenue par les parties de manière conventionnelle.

A l'issue de mes diligences et des informations obtenues, je suis en mesure de conclure que la valeur des apports envisagé n'est pas surévaluée.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 692 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Paris, le 15 décembre 2023

DABR Audit & Conseil

Julie Dardelle

