

**Julien CASSAGNABERE**

Commissaire aux comptes membre de la Compagnie Régionale de Toulouse

**« JC INVEST »**

*Société par Actions Simplifiée*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

Sur la valeur de l'apport

**« JC INVEST »**  
*Société par Actions Simplifiée*

au capital de 170.000 €

26 Rue Agathoise  
TOULOUSE (31000)

**« JC INVEST »**  
*Société par Actions Simplifiée*

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
Sur la valeur de l'apport

**« JC INVEST »**  
*Société par Actions Simplifiée*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
Sur la valeur de l'apport

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société JC INVEST concernant les apports en nature devant être effectué par Monsieur Jonathan CHERMAT dans le cadre de l'apport des parts sociales de la société L'ATELIER SPORT à la société JC INVEST j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature ci-annexé. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Synthèse des points clefs**
- 4. Conclusion**

## **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### *1.1. Contexte de l'opération*

L'apport de parts sociales de la société L'ATELIER SPORT envisagé par Monsieur Jonathan CHERMAT a pour objectif de structurer son patrimoine personnel via la création de la société holding JC INVEST.

### *1.2. Présentation des parties et intérêts en présence*

#### **Personne physique apporteuse :**

- Monsieur Jonathan CHERMAT  
Né le 23 décembre 1979 à LES LILAS (93)  
De nationalité française  
Demeurant 26 Rue Agathoise  
31000 TOULOUSE  
Lié à Madame Audrey VIGUIER par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de bien, déclaré conjointement en date du 19 septembre 2022 devant Me Maxime MONTAZEAU, notaire à TOULOUSE

La société JC INVEST va bénéficier de l'apport des CENTS (100) parts sociales de la société L'ATELIER SPORT actuellement détenues par Monsieur Jonathan CHERMAT.

#### **Société dont les titres sont apportés :**

La société L'ATELIER SPORT est une Société A Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 50.000 euros, dont le siège social est sis 34, Rue des Paradoux à TOULOUSE (31000), et est immatriculée au tribunal de commerce de TOULOUSE sous le numéro 791 887 409.

La société a pour objet principal « *Enseignement de discipline sportives et d'activités de loisirs et de bien être pratiquées en salles de sport à domicile [...]* ».

Son capital est composé de 100 parts sociales de 500 euros de valeur nominale.

L'administration de la société L'ATELIER SPORT est assurée par Monsieur Jonathan CHERMAT.

#### **Société bénéficiaire JC INVEST :**

La société bénéficiaire JC INVEST est une Société par Actions Simplifiée au capital de 170.000 euros, dont le siège social sera fixé au 26 Rue Agathoise à TOULOUSE (31000), en cours d'immatriculation au tribunal de commerce de TOULOUSE.

La Société aura pour objet principal :

- Toutes prises de participation ou placement de capitaux dans toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, quels que soient leur forme et leur objet, sous quelque forme que ce soit et notamment par voie d'apport, d'achat, de souscription d'actions, parts sociales, de titres ou droits sociaux, de commandite, de création de sociétés d'études ou de conseil, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement ;
- La propriété, la mise en valeur, le développement, la cession de ces participations ou placements ;

- L'assistance aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et plus généralement aux sociétés de son groupe dans les domaines commercial, administratif, gestion, stratégie de développement, marketing, finances, négociation, etc. ;
- Tous investissements immobiliers, et à cette fin l'acquisition, y compris en usufruit ou en nue-propriété ou en jouissance, en direct ou par crédit-bail, la restauration, l'administration, la construction, l'affectation en copropriété s'il y a lieu, la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toutes augmentations et constructions nouvelles, la détention, la gestion, la prise à bail, la conservation et l'exploitation par bail ou autrement, la vente en totalité ou en partie de tous immeubles, parties d'immeubles, ou leurs accessoires, bâtis ou non bâtis, de tous biens et droits représentatifs de tels immeubles ;
- La prise de participation directe ou indirecte sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés immobilières ;
- La négociation et conclusion de tous crédits en vue de permettre la réalisation de l'objet social, la fourniture de toutes garanties.

Et plus généralement, toutes opérations quelconques juridiques, économiques, civiles, commerciales, mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

Après réalisation des apports, le capital social sera divisé en 1.000 actions de 75 euros chacune.

### *1.3. Description de l'opération*

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façons détaillées, dans le projet de contrat d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

#### *1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport*

L'apport sera réalisé avec effet à compter du jour de la signature des statuts et du contrat d'apport des parts sociales de la société L'ATELIER SPORT.

L'opération portant sur l'apport en nature, par une personne physique, de l'intégralité des parts sociales qu'il détient dans la société L'ATELIER SPORT à la société JC INVEST, Société Bénéficiaire, sera placée, d'un point de vue du droit des sociétés, sous le régime de droit commun de l'augmentation de capital selon les articles L. 225-127 et suivants du Code de commerce applicable aux SAS sur renvoi de l'article L. 227-1 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-O-B Ter du Code général des impôts, l'Apporteur entend bénéficier du report d'imposition des plus-values dégagées à la suite de l'échange des parts sociales de la société L'ATELIER SPORT contre les titres émis par la société en cours de constitution JC INVEST.

#### *1.3.2 Conditions suspensives*

Le présent apport est soumis à la condition suspensive suivante :

- Approbation de l'évaluation de l'apport ;
- Immatriculation définitive de la société JC INVEST.

### *1.3.3 Rémunération des apports*

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Jonathan CHERMAT 1.000 actions de 170 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de la société bénéficiaire JC INVEST.

### *1.4. Présentation des apports*

#### *1.4.1 Méthode d'évaluation retenue*

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

#### *1.4.2 Description de l'apport*

Les actions de la société L'ATELIER SPORT, dont l'apport est envisagé à la société JC INVEST, ont été évaluées à la valeur réelle estimée à 170.000 euros, soit 1.700 euros par parts sociales. Ainsi, 100 parts sociales L'ATELIER SPORT seront apportées par Monsieur Jonathan CHERMAT pour 170.000 euros.

## **2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

### *2.1. Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports*

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société JC INVEST, sur la valeur de l'apport devant être effectué par Monsieur Jonathan CHERMAT.

J'ai notamment :

- 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 notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité de la société L'ATELIER SPORT au regard d'états comptables du 31 août 2023 ;
- Examiné l'approche d'évaluation mises en œuvre par l'associé apporteur.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du mandataire social de la société L'ATELIER SPORT me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant grever la consistance des capitaux propres du 31 août 2023 de la société L'ATELIER SPORT.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique, Monsieur Jonathan CHERMAT.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales en tant que valeurs d'apports.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif 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 Jonathan CHERMAT des parts sociales L'ATELIER SPORT objet du présent apport.

## *2.4. Appréciation de la valeur de l'apport*

### *2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation*

L'apport porte sur des parts sociales représentant 100% du capital de la société L'ATELIER SPORT.

### *2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties*

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche d'évaluation multicritères de la société L'ATELIER SPORT.

### *2.4.3. Valorisation de la société L'ATELIER SPORT*

Pour apprécier la valeur d'apport, j'ai mis en œuvre une approche d'évaluation multicritères.

#### ➤ **Méthodes écartées :**

- Méthode fondée sur les dividendes

Cette approche consiste à valoriser la société à partir des dividendes versés aux associés en fonction d'un taux de rendement exigé par un investisseur.

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée. En outre, dans une SARL, le dividende est perçu comme un complément de rémunération. Cette donnée ne peut donc servir au calcul d'une valeur d'entreprise.

- Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou des résultats futurs

Cette méthode, couramment appelée « Discounted Cash Flows » ou DCF consiste à admettre que la valeur d'entreprise est égale à la somme actualisée des flux de trésorerie libres futurs que son exploitation est susceptible de générer, déduction faite des investissements nécessaires à son activité.

En l'absence de comptes prévisionnels, je n'ai pas pu mettre en œuvre cette méthode de calcul.

➤ **Méthodes retenues :**

- Méthode des multiples de l'Excédent Brut d'Exploitation

A titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur de l'entreprise par application à l'agrégat EBITDA (équivalent de l'Excédent Brut d'Exploitation français), un multiple observé sur ces mêmes agrégats. Au cas particulier, j'ai utilisé un multiple de 5 pour tenir compte de la taille de l'entreprise et de son activité.

- Evaluation selon la méthode de l'actif net comptable corrigé

Cette méthode consiste à valoriser une entité au regard de son actif net en retenant les valeurs réelles de ses actifs et passifs. L'entreprise a créé son fonds de commerce. Nous avons estimé la valeur du fonds de commerce au regard de transactions comparables sur le secteur.

- Capitalisation du bénéfice moyen

Cette méthode consiste à valoriser les entreprises en appliquant un coefficient au bénéfice moyen.

#### *2.4.3. Synthèse des valorisations*

Les valeurs obtenues par le biais de ces méthodes ont été décotées au regard du fort intuitu personae. En effet, j'ai appliqué une décote de 30% pour tenir compte de cette situation. Les valeurs ressortant des méthodes retenues **confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.**

### **3. SYNTHÈSE DES POINTS CLEFS**

Les calculs que j'ai effectués pour vérifier la valeur d'apport de la société L'ATELIER SPORT sont confortés par le fait que les valeurs obtenues par l'expert-comptable, selon une approche multicritère, présentent des résultats similaires.

Pour effectuer une estimation de la valeur selon la méthode de l'actif net comptable corrigé j'ai retenu les capitaux propres du 31 août 2023. J'ai retenu dans mon estimation les plus-values sur les immobilisations corporelles identifiées par l'expert-comptable. J'ai également intégré dans cette approche de valorisation une estimation du fonds de commerce, au regard de transactions comparables du secteur. Au cas particulier, j'ai constaté que les fonds de commerce de salle de sport s'échangeaient aux alentours d'UN an de chiffre d'affaires hors taxes en moyenne.

Pour effectuer des estimations de valeurs basées sur la rentabilité, j'ai appliqué aux agrégats retenus un coefficient de pondération pour tenir compte de l'impact des confinements imposés pendant la période de la COVID. Au cas d'espèce j'ai appliqué un coefficient 2 pour 2021, 1 pour 2022 et 3 pour 2023. J'ai volontairement dégradé 2022 à cause de l'impact des confinements d'une part, et du « pass sanitaire » d'autre part.

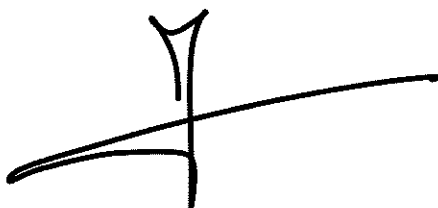
L'intuitu personae étant très important dans cette entreprise, j'ai appliqué une décote de 30%. C'est une position prudente qui n'altère pas la lecture de la valeur d'apport retenue.

#### 4. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000 €) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que les titres apportés sont au moins égaux au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Toulouse, le 4 décembre 2023

**Julien CASSAGNABERE**  
Le Commissaire aux apports

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a small hook at the top and a horizontal line crossing it, extending to the right.