ITECAC
Audit légal & contractuel

# Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport des parts sociales de la SCI 11-12-13 devant être réalisés par M. Patrick MONDENX à la société MONPAT

## SAS MONPAT

Au capital de 612.645 euros
689 allée d'Aouce
40230 BENESSE MAREMNE
Société en-cours de formation

**ITECAC – COMMISSAIRES AUX COMPTES**
Société membre de la Compagnie Nationale
des Commissaire aux Comptes rattachée à la
Compagnie Régionale de Toulouse
SIRET 752 905 109 00019 – APE 692OZ
2, RUE SAINT AUBIN 31000 TOULOUSE

# Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur d'apport des parts sociales de la SCI 11-12-13 devant être effectués à la SAS MONPAT par M. Patrick MONDENX

# SAS MONPAT

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par votre décision en date du 27 mars 2024

, concernant l'apport en nature devant être effectué par M. Patrick MONDENX à votre société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport conformément aux dispositions prévues par l'article L.225-14 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de statuts, signé par l'apporteur concerné le 2 avril 2024. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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.

Je vous prie de trouver, ci-après, nos 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. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1 SOCIETES ET PARTIES PARTICIPANT A L'OPERATION

L'apporteur : M. Patrick MONDENX, demeurant 689 allée d'Aouce à BENESSE MAREMNE (40230) détenteur de 990 parts sociales de la SCI 11-12-13.

Le bénéficiaire des apports : la SAS « MONPAT », dont le siège social est fixé 689 allée d'Aouce, 40230 BENESSE MAREMNE société en cours de formation.

### 1.2 NATURE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la structuration d'un groupe de sociétés dont la SAS MONPAT sera la société Mère et aura pour objet la gestion de participations. La SAS MONPAT va bénéficier de l'apport des parts sociales de la SCI 11-12-13 détenues par M. Patrick MONDENX.

### 1.3 EVALUATION DES APPORTS :

L'évaluation de l'apport des titres de la SCI 11-12-13 par le dirigeant est réalisée à la valeur réelle.

Sur la base de ces éléments, la valeur des fonds propres est fixée à 17,292 € euros par part sociale soit une valeur globale de 17 292 euros pour les 1 000 parts sociales de la société.

Il ressort de cette évaluation des titres apportés à la SAS MONPAT : une valeur de 17 119 euros pour les 990 parts sociales de la SCI 11-12-13 détenues par M. Patrick MONDENX et apportées à la SAS MONPAT.

**1.4 DESCRIPTION DES APPORTS :**

Apport à la SAS MONPAT de 990 parts sociales de la SCI 11-12-13 au capital de 1 000 euros divisé en 1 000 parts sociales de 1 euros de nominal chacune, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DAX sous le numéro 522 489 137, dont le siège social est situé 689 allée d'Aouce, 40230 BENESSE MAREMNE et dont l'objet social est :

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

- la constitution, le développement, l'administration et la disposition d'une patrimoine mobilier et immobilier et, notamment, l'acquisition, la constitution, la remise en état, si nécessaire, l'entretien, l'entretien, la gestion pour son propre compte de tous immeubles, ainsi que l'acquisition de parts sociales de sociétés civiles immobilières ;

- en vue de réaliser cet objet ou d'en faciliter la réalisation, la constitution d'hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, le cautionnement hypothécaire dans l'intérêt social, des engagements contractés par ses associés ou des tiers, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;

- et généralement, toutes opérations mobilières immobilières, financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société. »

**1.5 REMUNERATION DES APPORTS**

L'apport des 990 parts sociales de la SCI 11-12-13 évalué à 17 199 euros fera partie intégrante d'un apport de titres de 4 sociétés formant ensemble une valeur globale de 612 645 euros rémunéré par l'attribution de 612 645 actions de la SAS « MONPAT » de 1 € chacune de nominal soit un total de 612 645 euros.

**1.6 ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX**

Le présent apport pur et simple de droits sociaux à l'occasion d'une constitution de société est exonéré de droit d'enregistrement.

Les parties déclarent pouvoir bénéficier du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres, au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150 UB du Code Général des Impôts.

Le présent apport en nature devant intervenir au profit de la Société « MONPAT », tiers non associé dans la société « 11-12-13 », est conclu sous les conditions de :

- L'agréments par la société « 11-12-13 » en qualité de nouvelle associée ;
- La constitution effective de la Société « MONPAT »

.

## 2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

### 2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, nos travaux ont consisté en :

- La prise de connaissance générale des entités, du contexte juridique et économique de l'opération ;

- Consultation des documents juridiques relatifs à cette opération ;

- La réalisation de différents contrôles afin de nous prononcer sur la réalité des apports ;

- Le contrôle de la valeur des apports (vérification de la réalité des actifs apportés, notamment de l'existence, de la propriété et de la nature des biens apportés) ;

- Une vérification, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de minorer la valeur des apports ;

### 2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT

La méthode de valorisation retenue, fondée sur une approche patrimoniale, correspondant à l'actif net comptable corrigé conduit à une valeur des fonds propres de 17 292 € et 17,292 euros par part sociale.

Afin de corroborer la valeur des parts sociales retenue, nous avons vérifié la possibilité de mettre en œuvre une approche de valorisation complémentaire.

Nous avons écarté certaines approches de valorisation comme notamment la méthode basée sur des DCF compte tenu de l'absence de données prévisionnelles disponibles. Compte tenu du caractère patrimonial de l'entité la méthode retenue s'avère être pertinente et adaptée.

Aussi, nous avons particulièrement vérifié, à partir des indicateurs de marché, le goodwill liée à l'actif immobilier selon les méthodes de rendement locatif et de transactions comparables.

Compte tenu des résultats observés nous sommes d'avis que l'évaluation retenue est raisonnable eu égard des paramètres du marché observés.

## 3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 17 119 euros n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à l'augmentation du capital social de la société bénéficiaire des apports envisagé.

*Toulouse, le 2 avril 2024*

Le commissaire aux apports

ITECAC

DAVID DI MEO