

RCS : BESANCON

Code greffe : 2501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 00374

Numéro SIREN : 883 865 677

Nom ou dénomination : A.H. FINANCES

Ce dépôt a été enregistré le 30/04/2024 sous le numéro de dépôt 2028

« A.H. FINANCES »

Société par Actions Simplifiée au capital de 835 067 €
2 rue de la Poudrière
25480 MISEREY SALINES
883 865 677 RCS BESANÇON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Hervé BELZUNG, Mesdames Anne-Françoise BELZUNG, Danielle BELZUNG, Anne-Laure BELZUNG et Julie BELZUNG au profit de la société « A.H. FINANCES »

Aux associés de la société A.H. FINANCES,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société A.H. FINANCES en date du 27 mars 2024, concernant l'apport en nature des titres des Sociétés SCI HERDEN et SCI JULAURE, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-8 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requière 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 des apports augmentée de la prime d'émission le cas échéant.

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 postérieures à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions 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. Synthèses – points clés
4. Conclusion



1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

La société A.H. FINANCES a pour activité principale : « la prise de participation dans toutes sociétés, gestion de ces participations, fourniture à ses filiales ou toutes sociétés de tous services d'assistance technique, administrative, commerciale ou de gestion, l'exercice de tout mandat de dirigeant de ses filiales, toutes interventions et études concernant la gestion et l'organisation des filiales. »

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Hervé BELZUNG et Mesdames Anne-Françoise BELZUNG, Danielle BELZUNG, Anne-Laure BELZUNG et Julie BELZUNG à la société A.H. FINANCES vise à réunir les parts qu'ils détiennent au sein de la société A.H. FINANCES.

1.2 Présentation des parties et intérêts en présence de l'opération

1.2.1 Personnes physiques

Monsieur Hervé BELZUNG, demeurant 2 rue de la Poudrière à MISEREY SALINES (25480) détient à titre personnel :

- 75 parts sociales en usufruit sur les 100 parts sociales composant le capital de la société SCI HERDEN ;
- 50 parts sociales en pleine propriété sur les 100 parts sociales composant le capital de la société SCI JULAURE.

Madame Anne-Françoise BELZUNG, demeurant 2 rue de la Poudrière à MISEREY SALINES (25480) détient à titre personnel :

- 50 parts sociales en pleine propriété sur les 100 parts sociales composant le capital de la société SCI JULAURE.

Madame Danielle BELZUNG, demeurant 30 rue de la Rotonde à BESANCON (25000) détient à titre personnel :

- 25 parts sociales en usufruit sur les 100 parts sociales composant le capital de la société SCI HERDEN ;



Madame Anne-Laure BELZUNG, demeurant 5 Avenue des Chasseurs à PARIS (75017) détient à titre personnel :

- 49 parts sociales en nue-propriété et la moitié indivise en nue-propriété de 1 part sociale sur les 100 parts sociales composant le capital de la société SCI HERDEN ;

Madame Julie BELZUNG, demeurant 5 rue Copernic à BESANCON (25000) détient à titre personnel :

- 49 parts sociales en nue-propriété et la moitié indivise en nue-propriété de 1 part sociale sur les 100 parts sociales composant le capital de la société SCI HERDEN ;

1.2.2 Société bénéficiaire

La société bénéficiaire est la SAS A.H. FINANCES, société par actions simplifiée au capital de 835 067 euros, dont le siège social est situé 2 rue de la Poudrière à MISEREY SALINES (25480), immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro 883 865 677.

1.2.3 SCI HERDEN dont les titres sont apportés

La société SCI HERDEN est une société civile immobilière au capital de 3 000 euros, ayant son siège social situé 2 rue de la Poudrière à MISEREY SALINES (25480), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON sous le numéro 307 604 355.

1.2.4 SCI JULAURE dont les titres sont apportés

La société SCI JULAURE est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, ayant son siège social situé 2 rue de la Poudrière à MISEREY SALINES (25480), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON sous le numéro 513 970 624.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées dans le contrat d'apports des titres des sociétés SCI HERDEN et SCI JULAURE au profit de la société A.H. FINANCES.



1.3.1 Caractéristiques essentielles des apports

Apports conjoints en report de démembrement de propriété par le mécanisme de la subrogation réelle de 98 parts sociales de la SCI HERDEN

- Madame Julie BELZUNG et Madame Danielle BELZUNG, respectivement nu-propriétaire et usufruitière, apportent conjointement 12 parts sociales, numérotées 1 à 12 inclus ;
- Madame Anne-Laure BELZUNG et Madame Danielle BELZUNG, respectivement nu-propriétaire et usufruitière, apportent conjointement 12 parts sociales, numérotées 13 à 24 inclus ;
- Madame Julie BELZUNG et Monsieur Hervé BELZUNG, respectivement nu-propriétaire et usufruitier, apportent conjointement 37 parts sociales, numérotées 38 à 49 inclus et 75 à 99 inclus ;
- Madame Anne-Laure BELZUNG et Monsieur Hervé BELZUNG, respectivement nu-propriétaire et usufruitier, apportent conjointement 37 parts sociales, numérotées 26 à 37 inclus et 50 à 74 inclus.

Apports de la SCI JULAURE

- Monsieur Hervé BELZUNG apporte la pleine propriété de 49 parts sociales, numérotées 2 à 50 inclus qu'il détient au capital de la société ;
- Madame Anne- Françoise BELZUNG apporte la pleine propriété de 49 parts sociales, numérotées 51 à 99 inclus qu'elle détient au capital de la société.

1.3.2 Condition suspensives

La présente opération d'apport est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur desdits apports et les avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation des apports et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par les associés de la société bénéficiaire.



1.3.3 Rémunération des apports

Rémunération des apports des titres de la SCI HERDEN

En rémunération des apports réalisés conjointement en report de démembrement de propriété de 98 parts sociales de la SCI HERDEN selon les modalités ci-avant par Madame Danielle BELZUNG, Madame Julie BELZUNG, Madame Anne-Laure BELZUNG et Monsieur Hervé BELZUNG, par subrogation réelle, pour une valeur de 1 862 000 euros, il sera créé :

- 1 862 000 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune au capital de la société A.H. FINANCES à titre d'augmentation de son capital 1 862 000 euros, sans prime d'apport (98 x 19 000 €).

Suivant le mécanisme de la subrogation réelle, les actions de la société AH FINANCES seront attribuées en report de démembrement de propriété aux apporteurs en rémunération de leurs apports conjoints de la façon suivante à :

- Monsieur Hervé BELZUNG : 1 406 000 actions en usufruit émises au pair et entièrement libérées (74 x 19 000 €),
- Madame Danielle BELZUNG : 456 000 actions en usufruit émises au pair et entièrement libérées (24 x 19 000 €),
- Madame Anne-Laure BELZUNG : 931 000 actions en nue-propriété émises au pair et entièrement libérées (49 x 19 000 €),
- Madame Julie BELZUNG : 931 000 actions en nue-propriété émises au pair et entièrement libérées (49 x 19 000 €).

Le capital de la société A.H. FINANCES sera ainsi augmenté d'une somme de 1 862 000 euros, par la création de 1 862 000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune émises au pair et entièrement libérées en rémunération des parts sociales apportées par la SCI HERDEN (1 406 000 € + 456 000 € + 931 000 € + 931 000 €).

Rémunération des apports des titres de la SCI JULAURE :

En rémunération de l'apport réalisé par Monsieur Hervé BELZUNG de 49 parts sociales de la société SCI JULAURE, numérotées 2 à 50 inclus, pour une valeur de 632 100 euros, il sera créé 632 100 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune, émises au pair et entièrement libérées, par la société A.H. FINANCES à titre d'augmentation de son capital de 632 100 euros (49 x 12 900€).



En rémunération de l'apport réalisé par Madame Anne- Françoise BELZUNG de 49 parts sociales de la société SCI JULAURE, numérotées 51 à 99 inclus, pour une valeur de 632 100 euros, il sera créé 632 100 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune, émises au pair et entièrement libérées, par la société A.H. FINANCES à titre d'augmentation de son capital de 632 100 euros (49 x 12 900 €).

Le capital de la société A.H. FINANCES sera ainsi augmenté d'une somme de 1 264 200 euros, par la création de 1 264 200 actions de 1 euro de valeur nominale émises au pair et entièrement libérées, sans prime d'apport (632 100 € + 632 100 €).

Augmentation globale du capital de la société A.H. FINANCES

Le capital social de la société A.H. FINANCES sera augmenté des montants suivants :

- A hauteur de 1 862 000 euros par suite des apports conjoints réalisés en report de démembrement de propriété par le mécanisme de la subrogation réelle par Monsieur Hervé BELZUNG, Madame Danielle BELZUNG, Madame Julie BELZUNG et Madame Anne-Laure BELZUNG, usufruitiers et nus-propriétaires de 98 parts sociales de la SCI HERDEN ;
- A hauteur de 1 264 200 euros par suite des apports réalisés en pleine propriété par Monsieur Hervé BELZUNG et Madame Anne-Françoise BELZUNG de 98 parts sociales qu'ils possèdent au capital de la SCI JULAURE ;

Soit une augmentation de capital globale de 3 126 200 euros (1 862 000 € + 1 264 200 €) par la création de 3 126 000 actions nouvelles émises au pair et intégralement libérées, au nominal de 1 euro chacune. Le capital sera porté de 835 067 euros à 3 961 267 euros, réparti en 3 961 267 actions réparties comme suit entre les associés, par le mécanisme de la subrogation réelle :

- Monsieur Hervé BELZUNG,
 1 263 134 actions en pleine propriété, ci 1 263 134 actions,
 200 434 actions en nue-propriété, ci 200 434 actions,
 1 406 000 actions en usufruit, ci 1 406 000 actions,
- Madame Anne-Françoise BELZUNG,
 635 699 actions, ci 635 699 actions,
- Madame Danielle BELZUNG,
 656 434 actions en usufruit, ci 656 434 actions,

- Madame Julie BELZUNG,
931 actions en nue-propriété, ci : 931 000 actions,
 - Madame Anne-Laure BELZUNG,
931 actions en nue-propriété, ci : 931 000 actions,
- TOTAL : 3 961 267 actions

La société A.H FINANCES aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apports par la collectivité des associés. Elle en aura la jouissance à compter du même jour.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Le présent apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du code de commerce et des textes pris pour son application.

Les titres apportés par les personnes physiques sont hors du champ du règlement ANC n°2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doivent être évalués en valeur réelle.

1.4.2 Description de l'apport - valeur

Valeur de la SCI HERDEN

Les 100 parts sociales de la SCI HERDEN ont été évaluées à la somme globale de 1 900 000 euros, soit 19 000 euros par part sociale tenant compte :

- D'une part de son endettement au 31 décembre 2022 pour un montant global de 1 005 000 euros et de la valeur estimée de l'ensemble immobilier dont elle est propriétaire retenue à 2 835 000 euros,
- Et d'autre part, de sa rentabilité locative sur 10 ans sur la base de la moyenne du montant des loyers retenus sur les deux derniers exercices soit la somme de 1 900 000 euros.



Valeur de la SCI JULAURE

Les 100 parts sociales de la SCI JULAURE ont été évaluées à la somme globale de 1 290 000 euros, soit 12 900 euros par part sociale tenant compte de sa valeur locative retenue à 140 euros HT/m²/an x 828,50 m², soit un total de 115 990 euros HT/an et d'un taux de rendement retenu à 9% compte tenu de l'emplacement du bien, du bail en cours et de la qualité du locataire, soit une valeur arrondie à 1 290 000 euros.

Valeur de la SAS A.H. FINANCES

La société A.H. FINANCES a été évaluée à la somme de 835 067 euros pour 100% du capital et des droits de vote sur la base des capitaux propres de la société au 31 décembre 2023.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Hervé BELZUNG et Mesdames Anne-Françoise BELZUNG, Danielle BELZUNG, Julie BELZUNG, Anne-Laure BELZUNG.

Nous avons notamment :

- Pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre et la détermination du rapport d'échange.



Enfin nous avons obtenu de la part de Monsieur Hervé BELZUNG et Madame Anne Françoise BELZUNG une lettre d'affirmation sur les éléments suivants pour l'ensemble des associés apporteurs :

- Que les titres sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège ou nantissement ;
- Que les titres sociaux dont l'apport est envisagé ne sont frappés d'aucune garantie de quelque nature que ce soit ou d'aucun empêchement à leur mutation.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Aux termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir :

- Pour la société HERDEN la valeur de 1 900 000 euros pour 100 % du capital et des droits de vote ;
- Pour la société SCI JULAURE la valeur de 1 290 000 euros pour 100 % du capital et des droits de vote ;
- Pour la société A.H. FINANCES la valeur de 835 067 euros pour 100 % du capital et des droits de vote.

Le présent apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du code de commerce et des textes pris pour son application.

Les titres apportés par les personnes physiques sont hors du champ du règlement ANC n°2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doivent être évalués en valeur réelle.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété des titres détenus par Monsieur Hervé BELZUNG et Mesdames Anne-Françoise BELZUNG, Danielle BELZUNG, Julie BELZUNG, Anne-Laure BELZUNG, notamment à partir de la documentation juridique et comptable transmise par les conseils des sociétés.



2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur les parts sociales de sociétés appartenant à Monsieur Hervé BELZUNG et Mesdames Anne-Françoise BELZUNG, Danielle BELZUNG, Julie BELZUNG, Anne-Laure BELZUNG.

Le contrat d'apport stipule que les apports sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles qui figurent dans le contrat d'apport.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur des apports est celle retenue dans le cadre d'une valorisation amiable établie entre les parties au vu des derniers comptes annuels au 31 décembre 2023.

2.4.3 Valorisation des sociétés

Pour apprécier la valeur des apports, nous avons mis en œuvre des contrôles afin d'appréhender les méthodes d'évaluation retenue par les parties et contenues dans le contrat d'apport.

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années ainsi que sa rentabilité.



3. Synthèse et points clés

L'opération consiste en l'apport des titres des SCI HERDEN et JULAURE détenus par Monsieur Hervé BELZUNG et Mesdames Anne-Françoise BELZUNG, Danielle BELZUNG, Julie BELZUNG, Anne-Laure BELZUNG au profit de la société A.H. FINANCES.

Il a été procédé à la valorisation des sociétés participant à l'opération ; il a été ainsi retenu :

- Pour la société HERDEN la valeur de 1 900 000 euros pour 100 % du capital et des droits de vote, soit 19 000 euros par parts sociales ;
- Pour la société SCI JULAURE la valeur de 1 290 000 euros pour 100 % du capital et des droits de vote, soit 12 900 euros par parts sociales ;
- Pour la société A.H. FINANCES la valeur de 835 067 euros pour 100 % du capital et des droits de vote, soit 1 euro par actions.

En rémunération des apports, il sera attribué 3 126 200 actions nouvelles de la société A.H. FINANCES. Le capital sera ainsi porté de 835 067 euros à 3 961 267 euros, réparti en 3 961 267 actions réparties comme suit entre les associés, par le mécanisme de la subrogation réelle :

• Monsieur Hervé BELZUNG,		
1 263 134 actions en pleine propriété, ci		1 263 134 actions,
200 434 actions en nue-propriété, ci		200 434 actions,
1 406 000 actions en usufruit, ci		1 406 000 actions,
• Madame Anne-Françoise BELZUNG,		
635 699 actions, ci		635 699 actions,
• Madame Danielle BELZUNG,		
656 434 actions en usufruit, ci		656 434 actions,
• Madame Julie BELZUNG,		
931 actions en nue-propriété, ci :		931 000 actions,
• Madame Anne-Laure BELZUNG,		
931 actions en nue-propriété, ci :		931 000 actions,
	TOTAL :	3 961 267 actions

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports des titres des sociétés SCI HERDEN et SCI JULAURE n'est pas surévaluée.

En conséquence, la valeur des apports est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société A.H. FINANCES soit 3 126 000 euros.

Besançon, le 29 avril 2024

Génération Audit Expertise
Le Commissaire aux Apports



Damien SARRON
Commissaire aux Comptes inscrit