



SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE
COMMISSAIRES AUX COMPTES

HOME DELTA
Société par actions simplifiée
au capital de 1 784 000 euros
Siège social : 1800 chemin de la Décelle
26130 ST PAUL TROIS CHATEAUX
En cours de constitution

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT DE TITRES DES SOCIETES VILLA
PROJECT ET SCI AAY AU PROFIT DE LA SOCIETE
HOME DELTA



S O M M A I R E

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

1.2. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DES PARTIES EN PRESENCE

- 1.2.1. Personnes physiques apporteurs
- 1.2.2. Société bénéficiaire
- 1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

- 1.3.1. Caractéristiques de l'apport
- 1.3.2. Aspects fiscaux
- 1.3.3. Rémunération des apports

1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

- 1.4.1. Méthode d'évaluation retenue
- 1.4.2. Description des apports.

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES MISE EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

2.3 REALITE DE L'APPORT

- 2.3.1 Réalité et propriété des apports
- 2.3.2 Valeur des apports
- 2.3.3 Mode de valorisation retenu pour les apports

2.4 VALIDATION DE LA VALEUR DES APPORTS

- 2.4.1. Valorisation – Conclusion
- 2.4.2. Rémunération des apports

3 – CONCLUSION

^{DS}
ay

^{DS}
ya

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPORT DE TITRES DES SOCIETES VILLA PROJECT ET SCI AAY AU PROFIT DE LA SOCIETE HOME DELTA

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision du 6 mars 2024 concernant l'apport en nature des titres des sociétés VILLA PROJECT ET SCI AAY par Messieurs Alain et Adam YILMAZ, nous avons établi le présent rapport prévu aux articles L2236-9 et L 223-33 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans les traités d'apports en nature signés par les apporteurs. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur la valeur des apports, nos diligences consistent à nous assurer que les apports en nature ne sont pas surévalués.

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 prévoit 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.

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.

Notre rapport est établi selon le plan 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 CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les présents apports de titres envisagés par Messieurs Alain et Adam YILMAZ s'inscrit dans le cadre de la création d'une société holding de développement.

^{DS}


^{DS}


1.2 PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. Personnes physiques apporteuses

Monsieur Adam Yilmaz,
né le 13 janvier 1974 à ARDAHAN TURQUIE ,
de nationalité française,
demeurant 11 Résidence les Grès , 84840 LAPALUD,
divorcé de et non remarié ni pacsé depuis

Monsieur Alain YILMAZ ,
né le 10 avril 1977 à ARDAHAN TURQUIE ,
de nationalité française,
demeurant 1035 Chemin de Grignan les Enlavailles, 84500 BOLLENE,
marié avec Madame YILMAZ OKCU sous le régime de la Séparation de biens, à défaut de
contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de Avcilar le 21 janvier 2001

1.2.2. Société bénéficiaire

La société HOME DELTA, en cours d'immatriculation au R.C.S., au capital de 1 784 000 €, va
bénéficier des apports en nature des titres des sociétés VILLA PROJECT ET SCI AAY.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

- **VILLA PROJECT**

Les apports envisagés portent sur les 50 parts détenues par Monsieur Adam YILMAZ et les 50 parts détenues par Monsieur Alain YILMAZ ce qui représente 100 % des titres de la société VILLA PROJECT. Ces parts sont apportées en pleine propriété, elles sont intégralement libérées et sont libres de toutes sûretés et de tous autres engagements contractuels.

La société concernée directement par ces parts est :

VILLA PROJECT,
société à responsabilité limitée unipersonnelle
au capital de 50 000 euros
dont le siège social est 1800 chemin de la Décelle Parc d'activités Drôme Sud Provence –
26130 SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX,
immatriculée sous le numéro 882 259 112 RCS ROMANS
gérée par Monsieur Alain YILMAZ

Elle a pour objet social, en France et à l'étranger : Construction de maisons individuelles, maçonnerie, charpente, plâtrerie, carrelage, façade.

- **SCI AAY**

Les apports envisagés portent sur 49 parts détenues par Monsieur Alain YILMAZ et 49 parts détenues par Monsieur Adam YILMAZ ce qui représente 98% des titres de la société AAY.

^{DS}
ay

^{DS}
ya

Ces parts sont apportées en pleine propriété, elles sont intégralement libérées et sont libres de toutes sûretés et de tous autres engagements contractuels.

La société concernée directement par ces parts est :

**SCI AAY,
société civile immobilière,
au capital de 1 000 euros
dont le siège social est sis 1035 chemin de Grignan Les Enlavailles 84500 BOLLENE,
immatriculée sous le numéro 851 292 771 RCS AVIGNON
gérée par Monsieur Alain YILMAZ**

Elle a pour objet social : Acquisition, construction, propriété de tous biens immobiliers, mise en valeur, administration, gestion, exploitation par bail.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

Il 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.223.9 du code de commerce.

1.3.2. Aspects fiscaux

En matière de droits d'enregistrement, le contrat d'apport sera enregistré gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts.

Concernant l'apport des titres de la société VILLA PROJECT :

La présente opération est susceptible de bénéficier du report d'imposition des plus-values d'apport de titres prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts dans la mesure où cet apport de titres est réalisé en France, à une société soumise à l'impôt sur les sociétés et que cette société est contrôlée par les apporteurs.

Cette dernière condition est appréciée à la date de l'apport, en tenant compte des droits détenus par les apporteurs à l'issue de l'opération d'apport.

Le report d'imposition prendra fin et deviendra imposable au titre de l'année en cours de laquelle interviendra l'un des événements décrits à l'article 150-0 B ter précité.

Ainsi, afin que ce report soit définitivement acquis, il convient de respecter certaines conditions dont :

- La holding doit conserver les parts apportées par le chef d'entreprise pendant au moins 3 ans ;

^{DS}
Ya

^{DS}
ay

- Ou à défaut elle doit réinvestir au moins 60% de la somme issue de la vente de la société qui lui a été apportée dans des activités économiques dans les 2 ans qui suivent la date de cession ;

Le fait de ne pas respecter ces conditions entraîne l'extinction du report et rend l'imposition sur la plus-value exigible.

Concernant l'apport des titres de la société SCI AAY :

La présente opération est susceptible de bénéficier d'un sursis d'imposition des plus-values d'apport de titres prévu au II de l'article 150 UB du Code général des impôts dans la mesure où cet apport de titres est réalisé en France, à une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les plus-values nées de l'échange de titres ne seront pas imposées mais, lors de la cession éventuelle des titres reçus en échange, le gain net sera calculé à partir du prix ou de la valeur d'acquisition des titres échangés, diminué de la soulte reçue ou majoré de la soulte versée lors de l'échange.

1.3.3. Rémunération des apports

Les rémunérations des apports sont attribuées comme suit :

- A Monsieur Alain YILMAZ pour une valeur totale de **892 000 euros** :

500 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 784 euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société HOME DELTA pour un montant de **892 000 euros** ;

- A Monsieur Adam YILMAZ pour une valeur totale de **892 000 euros** :

500 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 784 euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société HOME DELTA pour un montant de **892 000 euros** ;

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère. Un rapport d'évaluation a été réalisé par la société ADEPT 23 boulevard Victor Hugo 84500 BOLLENE.

1.4.2. Description des apports.

Les titres de la société VILLA PROJECT, dont l'apport est envisagé à titre de la constitution du capital de la société HOME DELTA ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 1 000 000 euros.

DS
ay

DS
ya

Les titres de la société SCI AAY, dont l'apport est envisagé à titre de la constitution du capital de la société HOME DELTA ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 784 000 euros.

La valeur globale des apports effectués à la société HOME DELTA a été estimée à 1 784 000 euros, l'intégralité des titres de la société a été apporté.

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES MISE 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 relatifs à cette mission.

Nous avons 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 nous 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 de l'entreprise ;
- Vérifié les états financiers de la société VILLA PROJECT au 31/12/2021, 31/12/2022 et 31/12/2023 ;
- Vérifié les états financiers de la société SCI AAY au 31/12/2023 ;
- Pris connaissance d'un avis de valeur du bien immobilier détenu par la société et établi par la société LES ALLEES – AGENCE IMMOBILIERE et d'une attestation de son expert-comptable ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société HOME DELTA nous confirmant l'absence, à la date du rapport, d'évènements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres de la société VILLA PROJECT en date du 31/12/2023 et de la société SCI AAY en date du 31/12/2023 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les perspectives qui nous ont été communiquées sur l'exercice 2024.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFOMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Les apports de titres 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 parts des sociétés VILLA PROJECT ET SCI AAY en tant que valeur d'apport.

DS
4a

DS
ay

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n° 2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Messieurs Adam et Alain YILMAZ des parts des sociétés VILLA PROJECT ET SCI AAY.

2.3.1 Réalité et propriété des apports

Nous nous sommes assurés de la réalité et de la propriété des parts apportées et du droit pour son titulaire de les apporter à la société HOME DELTA.

2.3.2 Valeur des apports

Nous avons examiné la valeur des apports. Nos travaux ont principalement comporté sur :

- L'examen du mode de valorisation retenu pour les titres apportés et la vérification de cette évaluation ;
- Un examen limité des comptes annuels de la société VILLA PROJECT au 31/12/2021, 31/12/2022 et 31/12/2023.
- Un examen limité des comptes annuels de la société SCI AAY au 31/12/2023

2.3.3 Mode de valorisation retenu pour les apports

Les titres apportés ont été évalués à leur valeur réelle. Cette valeur est celle qui résulte des prix du marché pour les sociétés de même activité.

2.4 VALIDATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons vérifié la cohérence de la valeur retenue pour les apports. Par ailleurs, pour conforter la méthode de valorisation, nous avons testé une approche multicritère nous permettant de valider la valeur des apports. Nous avons intégré les méthodes d'évaluation décrites dans le rapport d'évaluation fait par le Cabinet ADEPT de BOLLENE.

2.4.1 Valorisation VILLA PROJECT

Nous avons donc recherché à valider la valeur des apports en déterminant la valeur de la société VILLA PROJECT selon diverses méthodes d'évaluation.

^{DS}
ay

^{DS}
ya

Chiffres clés de la société :

K€	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres	174	320	505
Chiffres d'affaires	1 676	6 051	5 902
Résultat net	118	146	185
EBE	156	327	263

Divers indicateurs sont utilisés en analyse financière et/ou boursière pour déterminer la valeur économique. La méthode DCF (Discounted Cash Flow), de même le PER (Price Earning Ratio) également appelé « ratio cours sur bénéfice » n'ont pas été retenus.

- CAPITALISATION DE L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION**

L'EBE est égal à la Valeur Ajoutée après déduction des frais de Personnel. Valoriser une entreprise entre 5 et 10 fois l'EBE est usuel. L'EBE moyen retenu est de : **249 K€**.

Nous retenons un coefficient de 6 pour tenir compte de la rentabilité de la société, ainsi la valeur obtenue en utilisant la méthode du multiple de l'EBE s'élève à **1 494 K€**.

Nous ajoutons à l'EBE capitalisé la trésorerie excédentaire disponible immédiatement de 529 K€, il n'y a pas d'endettement à long terme, il en ressort une valeur de l'entreprise qui s'élève à 2 023 K€.

- VALEUR PATRIMONIALE**

Pour obtenir une valeur de marché, le traité d'apport a indiqué entre autres la méthode de la valeur patrimoniale. Aux fonds propres de l'entreprise, on ajoute la valeur du fonds de commerce évalué par un pourcentage du chiffre d'affaires.

On constate que la fourchette de transaction d'une société de construction de maisons individuelles, maçonnerie, charpente, plâtrerie, carrelage, façade se trouve souvent entre 20% et 30% du C.A. annuel hors taxes. L'écart de la fourchette se justifie en fonction d'une série d'éléments. Un fonds de commerce doit se composer notamment des éléments suivants :

- Un équipement permettant d'exploiter l'activité : aménagement, matériel professionnel spécifique etc.
- Des autorisations spécifiques en fonction des travaux réalisés ;
- Un savoir-faire technique ;
- Un nom et une enseigne commercial ;
- Une clientèle ;
- Des salariés qualifiés.

A ces éléments viennent se rajouter des points tels que la notoriété de la société, la zone géographique où est située l'entreprise (dynamique ou sinistré) et finalement il y aura également le jeu de « l'offre et de la demande ».

Le chiffre d'affaires de référence du traité d'apport est celui des trois dernières années auquel est appliqué un coefficient de pondération, le chiffre d'affaires moyen s'élève à 4 543 K€.

Dans le cas présent, utiliser un coefficient de transaction de 25%, ramené à 1 136 K€ parait réaliste.

Les capitaux propres au 31/12/2023 s'élèvent à 505 K€. Il n'y a pas de plus-value constatée sur les éléments d'actifs constitués par le matériel spécifique à l'activité de la société.

La valeur patrimoniale de société s'élève à **1 641 K€**, celle retenue dans le traité d'apport est arrêtée à **1 000K€**.

Monsieur Alain YLMAZ détient 50 % du capital de la société VILLA PROJECT, il apporte donc une valeur de 500 000 euros pour les 50 parts qu'il détient.

Monsieur Adam YLMAZ détient 50 % du capital de la société VILLA PROJECT, il apporte donc une valeur de 500 000 euros pour les 50 parts qu'il détient.

2.4.2. Valorisation SCI AAY

Pour la société SCI AAY, nous avons vérifié que la valeur de l'actif immobilier est cohérente avec la valeur retenue pour les apports.

VALORISATION DE L'ENTREPRISE PAR LA METHODE ANC = ACTIFS REELS - DETTES REELLES

L'actif net comptable est une méthode de valorisation qui permet de déterminer à une date déterminée la valeur comptable d'une entreprise en se basant sur la valeur réelle de son patrimoine minoré de la valeur réelle de ses dettes.

Actifs réels :

Immeuble de rapport situé au 1800 chemin de la Décelle à ST PAUL TROIS CHATEAUX (26130).

Il s'agit d'un bâtiment contemporain construit en 2021 dans une zone d'activités commerciales et de toutes commodités à usage de locaux commerciaux et de bureaux indépendants sur une parcelle de 3 090m². Parcelles : section AB n°151 lots BV2.

Le bâtiment est composé :

- Un local d'une surface de 30m² de bureaux indépendants à pouvoir locatif avec parking et WC privatif ;
- Un local d'une surface de bureaux indépendants de 40m² à pouvoir locatif avec parking privé, terrasse couverte et WC indépendant ;
- Des bureaux d'une surface de 365m² comprenant 7 pièces indépendants avec en plus une salle de réunion, une salle de showroom, une cuisine équipée, des vestiaires, un lieu de réception avec salle d'eau et 4 WC indépendants ;
- Un entrepôt pour stockage de 107m² avec porte de garage motorisée et sécurisée.

L'ensemble du bâtiment est sécurisé par un portail automatisé.

DS
ay

DS
ya

Cet immeuble de rapport a fait l'objet d'un avis de valeur par la société LES ALLEES – AGENCE IMMOBILIERE estimé entre 1 200 K€ et 1 250 K€.

Nous pouvons retenir la fourchette moyenne soit **une valeur de l'actif réel à 1 200 K€.**

Dettes Réels au 31 décembre 2023 :

- Emprunts bancaires : 396 K€,

Total 396 K€

La valeur de la société SCI AAY déterminée par la méthode de ANC $1\,200\text{ K€} - 396\text{ K€} = 804\text{ K€}$.

La valeur patrimoniale de société s'élève à **804 K€**, celle retenue dans le traité d'apport est arrêtée à **800 K€**.

Monsieur Alain YLMAZ détient 50 % du capital de la société VILLA PROJECT, il apporte 49% du capital qu'il détient donc une valeur de 392 000 euros pour les 49 parts qu'il apporte.

Monsieur Adam YLMAZ détient 50 % du capital de la société VILLA PROJECT, il apporte 49% du capital qu'il détient donc une valeur de 392 000 euros pour les 49 parts qu'il apporte.

2.4.3. Valorisation – Conclusion

La valeur donnée aux apports est prudente et conforme à celle qui résulte de l'application de méthodes de valorisation théoriques. En effet, le marché de l'immobilier connaît actuellement une crise notable, une approche prudente de la valeur des sociétés est cohérente. Nos résultats confirment la valorisation retenue dans le traité d'apport.

En conclusion sur la valorisation, nous retenons que la valeur donnée aux apports est conforme à celle qui résulte de l'application des méthodes explorées.

2.4.4. Rémunération des apports

En rémunération de ces apports, la société HOME DELTA créera :

Pour Monsieur Alain YILMAZ :

- 500 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 784 euros chacune, entièrement libérées, pour un montant de **892 000 euros** ;

Pour Monsieur Adam YILMAZ :

- 500 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 784 euros chacune, entièrement libérées, pour un montant de **892 000 euros** ;

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

^{DS}
Ya

^{DS}
ay

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 1 784 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant du capital social de la société bénéficiaire de l'apport.

Nous n'avons pas été informés et nous n'avons pas eu connaissance de l'existence d'avantages particuliers.

Fait à **Paris**, le **6 mai 2024**

Le commissaire aux apports
MC & ASSOCIES
Mordjiane CARTIER

DocuSigned by:
Mordjiane CARTIER
67D89C6748C64D9...

DS
ay

DS
ya