

CABINET D'AUDIT YVES BAREC

**SOCIÉTÉ D'AUDIT ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE NORMANDIE**

3D INVESTISSEMENT

**Société de Participations Financières de Profession Libérale de Pharmacien d'officine
sous la forme d'une société à responsabilité limitée au capital de 1.300.000 euros
Siège social : 15, impasse Pierre Mendès France - Appartement 12 B - 31140 Saint-Alban**

R.C.S. en cours

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

CABINET D'AUDIT YVES BAREC

SOCIÉTÉ D'AUDIT ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE NORMANDIE

3D INVESTISSEMENT

Société de Participations Financières de Profession Libérale de Pharmacien d'officine
sous la forme d'une société à responsabilité limitée au capital de 1.300.000 euros
Siège social : 15, impasse Pierre Mendès France - Appartement 12 B - 31140 Saint-Alban

R.C.S. en cours

A l'Associée unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Madame Delphine DUPIN, associée unique, en date du 19 avril 2024, concernant l'apport de titres de la société PHARMACIE PEYRONNETTE – SAINT ALBAN lui appartenant, au profit de la société de participations financières de profession libérale de pharmacien d'officine à responsabilité limitée dénommée 3D INVESTISSEMENT, nous avons établi le présent rapport en application des dispositions de l'article L. 223-9 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport signé par l'Apporteuse et la société bénéficiaire de l'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier la valeur des avantages particuliers pouvant éventuellement exister. 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 professionnelle 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 au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports, et d'autre part à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

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

- 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**
- 2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
- 3. CONCLUSION**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Présentation des personnes concernées par l'opération

Dans le cadre de cette opération, l'Apporteuse entend apporter à la Société Bénéficiaire, qui l'accepte, sous la condition suspensive stipulée à l'Article 4 du traité d'apport de droits sociaux et sous les garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de cinq cent quatre-vingt-six (586) droits sociaux de la société PHARMACIE PEYRONNETTE – SAINT ALBAN.

1.1.1. L'Apporteuse

- **Madame Delphine, Marie DUPIN,**
Née le 6 août 1975 à Auch (32000),
De nationalité française,
Demeurant 15, impasse Pierre Mendès France - Appartement 12 B à Saint-Alban (31140),
Mariée avec Monsieur Florent, Vivien DIO sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Sébastien BELVAL, Notaire associé à Montastruc-La-Conseillère (31), le 4 avril 2017, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de Montjoire (31), régime non modifié depuis lors,
Pharmacienne d'officine inscrit au Tableau de la Section A du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Occitanie sous le numéro 10001136034,

1.1.2. Société dont les titres sont apportés

La société, **SELARL PHARMACIE PEYRONNETTE – SAINT ALBAN**, présente les principales caractéristiques suivantes :

- Forme : société à responsabilité limitée ;
- Dénomination sociale : PHARMACIE PEYRONNETTE – SAINT ALBAN ;
- Nom commercial : PHARMACIE PEYRONNETTE ;
- Immatriculation : au Registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le n° 753 641 364 (immatriculée le 5 septembre 2012) ;
- Durée : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (jusqu'au 4 septembre 2111) ;
- Capital social : 200.000 euros divisé en 2.000 parts sociales de 100 euros chacune de valeur nominale ; le capital social est entièrement libéré ;
- Répartition du capital social :
 - o Monsieur Sylvain CHARLES : 1.000 parts sociales, numérotées 1 à 1.000, soit 50 % du capital social ;
 - o Madame Delphine DUPIN : 1.000 parts sociales, numérotées de 1.001 à 2.000, soit 50 % du capital ;
- Siège social et établissement principal : 25, avenue de Villemur à Saint-Alban (31140) ;
- Objet social : exploitation d'une officine de pharmacie ;
- Date de clôture de l'exercice social : 30 septembre ;
- Gérance : Monsieur Sylvain CHARLES et Madame Delphine DUPIN ;
- Régime d'imposition : assujettie à l'impôt sur les sociétés.

1.1.3. Société Bénéficiaire

La Société **3D INVESTISSEMENT** présente les principales caractéristiques suivantes :

- Forme : société de participations financières de profession libérale de pharmacien d'officine à responsabilité limitée ;
- Dénomination : 3D INVESTISSEMENT ;
- Immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Toulouse : en cours ;
- Inscription au Tableau annexe de la Section A du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Occitanie : en cours ;
- Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés ;
- Capital social : 1.300.000 euros divisé en 1.300 parts sociales de 1.000 euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées ;
- Répartition du capital social : Madame Delphine DUPIN : 1.300 parts sociales, soit 100 % du capital social,
- Siège social : 15, impasse Pierre Mendès France - Appartement 12 B à Saint-Alban (31140) ;
- Objet social : l'acquisition, la détention, la gestion et la cession de parts ou actions de sociétés d'exercice libéral visées à l'article 1er de la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990 ayant pour objet l'exercice de la profession de pharmacien d'officine ainsi que la participation à tout groupement de droit étranger ayant pour objet l'exercice de la profession de pharmacien d'officine ;
- Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre (première clôture le 31 décembre 2025) ;
- Gérance : Madame Delphine DUPIN ;
- Régime d'imposition : assujettie à l'impôt sur les sociétés.

1.2. Apport de titres : Évaluation - Rémunération

1.2.1. Évaluation des apports

L'Apporteuse entend apporter 586 parts sociales de la société PHARMACIE PEYRONNETTE – SAINT ALBAN qu'elle détient à la société 3D INVESTISSEMENT lors de la constitution de cette dernière, étant précisé que la société PHARMACIE PEYRONNETTE – SAINT ALBAN sera préalablement à la réalisation dudit apport transformée en société d'exercice libéral par actions simplifiée de pharmaciens d'officine.

D'un commun accord, les Parties ont retenu une valorisation globale des 586 droits sociaux apportés égale à un million trois cent mille neuf cent vingt (1.300.920) euros, arrondie à la somme d'un million trois cent mille (1.300.000) euros.

Notre mission consiste, conformément aux dispositions de l'article L. 223-9 du Code de Commerce, à vérifier que la valeur globale des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

A cet effet, nous avons procédé à la vérification de la l'évaluation des parts sociales selon la méthode de valorisation du fonds de commerce en fonction du chiffre d'affaires hors taxes généralement utilisée par les officines de pharmacie.

VALORISATION DU FONDS DE COMMERCE

C.A.H.T au 30/09/2023 (12 mois) :	4 200 565 €
Coefficient de valorisation (x)	95 %

Soit une valorisation du fonds de commerce égale à	3 990 537 €

VALORISATION DES PARTS SOCIALES

Capitaux propres au 30/09/2023 (A) :	1 880 533 €
Résultat estimé à la date de l'apport, non pris en compte (+) :	(pour mémoire)
Distribution de dividendes éventuels, non pris en compte (-) :	(0)

Détermination de la plus-value sur le fonds de commerce :

Valorisation du fonds de commerce (+) :	3 990 537 €	
V.N.C. des immobilisations incorporelles (-) :	(1 269 541 €)	
V.N.C. des immobilisations corporelles (-) :	(64 945 €)	
Soit une plus-value de (B) (+) :		2 656 051 €

Valorisation des parts sociales (A + B) :		4 536 684 €

Pour un total de 2 000 parts sociales composant le capital social		
Soit la part sociale (en euros) :		2 268,29 €
Arrondie à		2 268 €

Compte tenu de cette valorisation, les 586 parts sociales de la société PHARMACIE PEYRONNETTE apportées par Madame Delphine DUPIN à la société 3D INVESTISSEMENT auraient pu atteindre une valeur globale de (2 268 € X 586) soit 1 329 048 €.

La valeur retenue par les Parties, arrêtée à la somme de de 1 320 000 €, n'est donc pas surévaluée.

1.2.2. Apport de titres - Rémunération

En rémunération de l'apport objet des présentes, dont la valeur nette globale s'élève à un million trois cent mille (1.300.000) euros, il sera attribué à l'Apporteuse mille trois cents (1.300) parts sociales de la Société Bénéficiaire, numérotées de 1 à 1300, de mille (1.000) euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées.

Les parts sociales apportées à la Société Bénéficiaire par l'Apporteuse ne sont grevées d'aucun passif.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

S'agissant de la valeur des titres apportés proposée dans le traité d'apport, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission nous permettant :

- de vérifier la réalité et l'exhaustivité de l'apport ;
- d'analyser et apprécier la valeur proposée dans le traité d'apport ;
- de vérifier, jusqu'à la date de mon rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- d'apprécier globalement la valeur de l'apport considéré dans l'ensemble par la réalisation d'une approche directe.

Ces diligences nous ont conduit à :

- une prise de connaissance générale afin de comprendre l'opération envisagée ainsi que le contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.
- analyser les éléments financiers ayant servis de base à la détermination de la valeur attribuée,
- obtenir l'assurance que les titres apportés sont cessibles et libres de tout nantissement et sont bien la propriété de l'Apporteuse.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale retenue pour les 586 parts sociales apportées, s'élevant à un million trois cent mille (1.300.000) euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Nous n'avons pas eu connaissance d'avantages particuliers stipulés.

Harfleur, le 28 avril 2024.

P° / Cabinet d'Audit Yves BAREC



Yves BAREC
Commissaire aux comptes