



## AMA - ORGATEC

### Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes

S.A. au capital de 60 000 € - 451 070 643 RCS Marseille - Code APE 6920Z

N° Identification intracommunautaire : FR 55451070643

Inscrite à l'Ordre des Experts-Comptables PACA

Inscrite près la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-Bastia

Associés Commissaires aux Comptes près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

Associés Expert-Comptable de Justice

#### Olivier MALLEN

Expert-comptable

Commissaire aux comptes

Expert-comptable de justice

#### Anthony LIGER

Expert-comptable

Commissaire aux comptes

#### SAS OTHELLO

2, Rue Maréchal Floch

Angle 1 Rue des Frères Blanchard

13600 LA CIOTAT

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
SUR L'APPORT DES ACTIONS DE LA SOCIETE « RC IMMO »  
LORS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL  
DE LA SOCIETE « OTHELLO »**

---

#### SIEGE SOCIAL :

53, rue Grignan  
13006 Marseille  
Tél. 04 91 04 14 10

#### PLAN DE CAMPAGNE :

Centre d'Affaires EXPOBAT – L7 – Rue de Lisbonne  
13480 Cabriès  
Tél. 04 42 02 08 45

#### AUBAGNE :

Centre Alta Rocca  
1120, route de Gémenos  
13400 Aubagne  
Tél. 04 91 04 14 10

#### MARSEILLE :

45, rue Montgrand  
13006 MARSEILLE  
Tél : 04.91.04.14.10

**Monsieur,**

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société « OTHELLO » en date du 18 juin 2024 concernant l'apport des actions devant être effectué par Monsieur Camille FLEUROT dans le cadre de l'apport de la société :

- **La société RC IMMO**, société par actions simplifiée au capital de 200 euros, dont le siège social se situe 2 rue Maréchal Foch 13600 La Ciotat et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 880 244 124, représentée par Monsieur Camille FLEUROT, président,

J'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 225.147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de Convention d'apport en nature, signé par Monsieur Camille FLEUROT, unique apporteur concerné le 18 juin 2024.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports ne sont pas surévaluées.

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 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.

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.

Mon 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**

Le présent apport de titres est envisagé par Monsieur Camille FLEUROT, qui détient, 80% des actions (soit 160 actions) de la société visée par l'opération d'apport projeté.

Ainsi, il apportera 160 actions détenues dans la société RC IMMO à la Société OTHELLO, la pleine propriété de 160 actions, numérotées de 1 à 160 inclus, représentant 80% du capital de la société RC IMMO.

L'ensemble de l'apport effectué représente une somme de **cent quarante-trois mille cinq cent soixante-treize euros (143.573 €)**.

Il souhaite apporter à la Société OTHELLO, société par actions simplifiée au capital de 761.000 euros, les actions qu'ils détiennent dans chacune des sociétés qui représentent à la date du transfert 80% du capital social et des droits de vote de la société RC IMMO

Cette opération a pour objectif un but patrimonial.

*Les Parties rappellent que le Traité d'Apport est conclu dans le cadre d'une procédure de régularisation (en application de l'article L62 du livre des procédures fiscales) d'une erreur n'ayant pas permis de bénéficier du dispositif « report d'imposition » prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.*

*Suite à cette erreur matérielle, l'opération initiale a été réalisée sous forme de cession de titres alors que la volonté des parties était d'effectuer un apport dans le cadre de l'article 150-0 B ter.*

*Le présent rapport intervient donc à la suite d'un traité d'apport qui tend à régulariser cette erreur en lui donnant une date d'effet au 27/09/2021.*

## **1.2. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DES PARTIES EN PRESENCE**

### **1.2.1. Personne physique apporteuse**

L'apport par Monsieur Camille FLEUROT des actions détenues dans :

- **La société RC IMMO**, société par actions simplifiée au capital de 200 euros, dont le siège social se situe 2 rue Maréchal Foch 13600 La Ciotat et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 880 244 124, représentée par Monsieur Camille FLEUROT, président,

La présente opération, qui consiste en l'apport à titre pur et simple des titres de capital détenus par l'Apporteur dans le capital social de la Société Bénéficiaire, est placée sous le régime des apports en nature.

### **1.2.2. Société bénéficiaire OHELLO**

Conformément aux statuts, la Société est une société par actions simplifiée au capital de 761.000 € qui disposera d'un capital de 904 570 € après apport des actions liées à l'opération envisagée.

La valorisation des actions de la société apportée a été fixée compte tenu de leurs caractéristiques notamment pour la société « immobilière » d'une évaluation de son fonds de commerce basé sur une caractéristique secteur (multiple du chiffre d'affaires) ; l'ensemble de ces valorisations forment une valeur apportée globale de 143 570 €, soit 10 € par action de la société « OHELLO » bénéficiaire de l'apport.

En conséquence, les Apports sont évalués à la somme totale de :

<b>CENT QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (143.573 €), et il sera rémunéré par l'émission de 14 357 actions ordinaires nouvelles ayant une valeur nominale de 10 €.</b>
--

### **1.2.3. La société dont les titres sont apportés**

Les principales caractéristiques de la société dont les titres sont apportés à la société bénéficiaire sont les suivantes :

**La société RC IMMO**, société par actions simplifiée au capital de 200 euros, dont le siège social se situe 2 rue Maréchal Foch 13600 La Ciotat et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 880 244 124, représentée par Monsieur Camille FLEUROT, président,

La société « RC IMMO » exploite une activité immobilière (activité gestion et transaction, vente, achat, location).

Les chiffres clés de la société « RC IMMO » sont les suivants :

- **Ses chiffres d'affaires :**

- au 31/12/2022 : 35 k€.
- au 31/12/2021 : 917k€.

Compte tenu de la valorisation du fond de commerce nous indiquons les chiffres clés permettant au lecteur de pouvoir visé les chiffres d'affaires par activité.

- **Ses résultats d'exploitation :**

- au 31/12/2022 : 18 k€.
- au 31/12/2021 : 256k€.

- **Ses résultats nets d'impôts sur les bénéfices :**

- au 31/12/2022 : 15 k€.
- au 31/12/2021 : 187k€.

### 1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

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

*Les Parties rappellent que le Traité d'Apport est conclu dans la cadre d'une procédure de régularisation (en application de l'article L62 du livre des procédures fiscales) d'une erreur n'ayant pas permis de bénéficier du dispositif « report d'imposition » prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.*

*Suite à cette erreur matérielle, l'opération initiale a été réalisée sous forme de cession de titres alors que la volonté des parties était d'effectuer un apport dans le cadre de l'article 150-0 B ter.*

*Le présent rapport intervient donc à la suite d'un traité d'apport qui tend à régulariser cette erreur en lui donnant une date d'effet au 27/09/2021.*

Les actions seront apportées en pleine propriété à la date de transfert, avec l'ensemble des droits attachés et libres de toutes sûretés. Les actions apportées représenteront à la date de transfert :

RC IMMO :

Monsieur FLEUROT Camille apporte à OTHELLO la pleine propriété de 160 actions numérotées de 1 à 160 inclus, représentant 80% du capital de la société RC IMMO,

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. *Conditions suspensives*

La réalisation des opérations d'apport prévues à la Convention d'apport interviendra sans conditions suspensives.

### ***1.3.2.1. Rapport du commissaire aux apports***

La réalisation des opérations d'apport prévues à la Convention d'apport interviendra sous réserve de l'obtention d'un rapport du commissaire aux apports, appréciant la valeur des apports en nature prévus à la Convention d'apport et affirmant que ceux-ci ne sont pas surévalués.

### ***1.3.2.2. Décisions de l'associé unique du Bénéficiaire***

La réalisation des opérations d'apport prévues à la Convention d'apport interviendra sous réserve de la signature des statuts de la Société bénéficiaire et la reprise de la Convention d'apport dans les statuts par l'associé unique correspondant à l'apport des actions de sociétés visées pour une somme totale de 143 570 € émises au profit de Monsieur Camille FLEUROT.

### ***1.3.3. Rémunération des apports***

En rémunération des actions apportées par Monsieur Camille FLEUROT, il sera attribué 14 357 actions pour cent quarante-trois mille cinq cent soixante-dix euros (143 570 €), en actions ordinaires qui seront émises à la valeur nominale unitaire de 10 euros (dix euros) par le Bénéficiaire.

## **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.

### ***1.4.2. Description des apports***

Les activités apportées, dont l'apport est envisagé de la Société ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à :

**143 570€ soit 10€ par action**

## **2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

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

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées 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 sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Camille FLEUROT.

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 ma disposition concernant la vie sociale ;

- Vérifié que les états financiers de la société « RC IMMO » pris connaissance de l'activité de cette société au regard des comptes annuels au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2022 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par Monsieur Camille FLEUROT et notamment de la méthode de valorisation des actions des sociétés
- Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique.
- Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés dont les **actions** sont apportées à la société « OTHELLO » me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, grever la consistance des capitaux propres

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

L'apport de Titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de **Traité d'apport**, Monsieur Camille FLEUROT est convenu de retenir la valeur réelle estimée des Titres apportés en tant que valeur d'apport.

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 ma part.

## **2.3. REALITE DE L'APPORT :**

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Camille FLEUROT des Titres apportés objet du présent apport.

## **2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

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

L'apport porte sur des actions représentant :

- **RC IMMO :**  
Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 160 actions numérotées de 1 à 160 inclus, représentant 80% du capital de la société RC IMMO, **pour une somme de 143 570 € (cent quarante-trois mille cinq cent soixante-dix euros) soit une somme de huit cent quatre-vingt-dix-sept euros et trente-un centimes (897,31 €) par Action Apportée.**

### **2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties**

La valeur d'apport a été déterminée par Monsieur Camille FLEUROT, a été réalisée selon une évaluation basée sur la valeur habituellement utilisée pour évaluer les sociétés immobilières.

L'ensemble forme une valeur apport de **174 465 € (cent soixante-quatorze mille quatre cent soixante-cinq euros)**.

### **2.4.3. Valorisation de la société « RC IMMO » :**

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes dites "retenues", car adaptées au cas particulier après mise à l'écart des méthodes inadéquates dites méthodes "écartées".

Pour apprécier la valeur de l'apport, il a été écarté la méthode dite patrimoniale (évaluation basée sur l'addition de l'actif net auquel est intégrée la valeur d'un fonds de commerce) dans la mesure où pour ce type d'activité le fonds de commerce ne constitue pas une valeur potentielle d'actif à la revente.

Pour les parts des sociétés civiles la méthodologie utilisée est celle de l'actif corrigé de la plus correspondant à la valeur réelle de l'immeuble apportée.

#### **2.4.3.1 Méthodes d'évaluation écartées**

##### *Evaluation par les multiples de sociétés comparables*

La société « RC IMMO » n'étant pas admise sur un marché réglementé, il apparaît difficile d'utiliser un multiple de sociétés comparables comme méthode d'évaluation, par conséquent il a été décidé de ne pas tenir compte de cette méthode d'évaluation.

##### *Évaluation par comparaison avec des transactions comparables*

Sur ce secteur les transactions se réalisent en tenant compte des agrégats utilisés lors de l'évaluation de la valeur du fonds de commerce.

##### *Synthèse des valorisations*

La valorisation retenue correspond à cette méthode

- **RC IMMO : 174 465 € pour 200 actions soit 143 570 € pour 160 actions**

Les valorisations ressortant de l'évaluation des sociétés confortent la valeur d'apport, en effet cette méthode conforte le prix de cession que la société sera amenée à payer dans le cadre d'une acquisition similaire.

### **3. CONCLUSION**

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport avec **effet rétroactif juridique et fiscal au 27/09/2021**, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 143 570 euros pour la partie des actions de la société apportée, que le capital social de la société n'est pas surévalué et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la Société Bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Marseille, le 25 juin 2024

**SA AMA - ORGATEC**  
**Olivier MALLÉN**  
Le commissaire aux apports

DocuSigned by:  
 **MALLÉN OLIVIER**  
4DD181F63D354D0...