

Christophe ARNAUD

*Expert-Comptable
Commissaire aux comptes*

*95 Avenue Joseph Combier
26250 LIVRON-SUR-DROME*

*Téléphone : 04 75 61 49 44
Télécopie : 04 75 61 62 46*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'EVALUATION DES APPORTS EFFECTUES
AU PROFIT DE LA SAS 3D2024 INVESTISSEMENT
PAR MONSIEUR JEAN-YVES DRUMÉZ
ET MADAME CHRISTELLE DRUMÉZ**

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confié par les associés de la société 3D2024 INVESTISSEMENT, en date du 20 juin 2024, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports que vous proposez d'effectuer au profit de ladite société.

La composition et la valeur de l'apport ont été arrêtées dans le contrat d'apport signé par Monsieur Jean-Yves DRUMÉZ et Madame Christelle DRUMÉZ. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cette effet, j'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes relative 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 de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

1. DESCRIPTION DE L'OPERATION ET DES APPORTS DE MONSIEUR JEAN-YVES DRUMETZ ET MADAME CHRISTELLE DRUMETZ

L'opération :

Apport de Monsieur Jean-Yves DRUMETZ :

- Les 500 actions de la société « ESPACE LAND », Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est situé 20 rue de Bouillargues 30128 GARONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 880 390 612 ;
- Les 50 parts sociales numérotées 1 à 50 de la société « 3D 2020 », société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège est situé 20 rue de Bouillargues 30128 GARONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 879 866 994

Apport de Madame Chrystelle DRUMETZ née BORNEMAN :

- Les 500 actions de la société « ESPACE LAND », Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est situé 20 rue de Bouillargues 30128 GARONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 880 390 612 ;
- Les 50 parts sociales numérotées 51 à 100 de la société « 3D 2020 », société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège est situé 20 rue de Bouillargues 30128 GARONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 879 866 994

Les apports :

Société « ESPACE LAND » :

La société « ESPACE LAND », société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social 20 rue de Bouillargues 30128 GARONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 880 390 612.

Elle a été créée le 7 janvier 2020 pour une durée de 99 années.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- l'activité de réparation de véhicules, l'achat-revente de pièces détachées et de véhicules, la location de véhicules.
- la sous-traitance, la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus.
- la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe
- toute opérations quelconques contribuant à son objet.

Le capital social est fixé à la somme de 10 000 euros divisé en 1 000 actions de 10 euros détenues par deux associés.

Monsieur Jean-Yves DRUMETZ est propriétaire de 500 actions de la société « ESPACE LAND », pour les avoir souscrits lors de la constitution de la société pour 5 000 euros.

Madame Chrystelle DRUMÉZ est propriétaire de 500 actions de la société « ESPACE LAND » pour les avoir souscrits lors de la constitution de la société pour 5 000 euros.

Société « 3D 2020 » :

La société « 3D 2020 », société civile immobilière au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 20 rue de Bouillargues – 30128 GRANONS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 879 866 994.

Elle a été créée le 11 décembre 2019 pour une durée de 99 années.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La société a pour objet :

- la propriété, l'administration et l'exploitation par bail de tous immeubles à usage d'habitation, professionnel ou commercial, dont elle deviendra propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement
- la mise en valeur de ces immeubles, notamment par l'édification de constructions nouvelles pour toutes destinations, la transformation des constructions déjà existantes.
- l'achat, la prise à bail avec ou sans promesse de vente et la location de tous autres immeubles bâtis ou non bâtis, ainsi que leur administration et exploitation.
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, notamment à l'achat et la vente de tous biens meubles, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

La société peut, notamment constituer hypothèque ou tout autre sûreté réelle sur les biens sociaux, y compris au profit des personnes ayant la qualité d'associé.

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros divisé en 100 parts sociales de 10 euros détenues par deux associés.

Monsieur Jean-Yves DRUMÉZ est propriétaire de 50 parts sociales de la société « 3D 2020 » pour les avoir souscrits lors de la constitution de la société pour 500 euros.

Madame Chrystelle DRUMÉZ est propriétaire de 50 parts sociales de la société « 3D 2020 » pour les avoir souscrits lors de la constitution de la société pour 500 euros.

2. METHODES RETENUES

Société « ESPACE LAND » :

La valorisation des actions de la société « ESPACE LAND » a été déterminée en tenant compte de deux méthodes : l'approche patrimoniale et l'approche sur le rendement sur la base des deux derniers bilans. Une approche patrimoniale qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage en déduisant les dettes. Une approche par le rendement qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

Société « 3D 2020 » :

La valorisation des parts sociales de la société « 3D 2020 » a été déterminé selon une méthode d'approche patrimoniale sur la base du dernier bilan. Une approche patrimoniale qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage en déduisant les dettes.

3. EVALUATION DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES

Société « ESPACE LAND » :

La valorisation des actions de la SAS « ESPACE LAND_ » a été retenue à 500 euros l'unité. Cette valorisation émane des méthodes retenues.

Monsieur Jean-Yves DRUMÉZ fait apport à la SAS « 3D2024 INVESTISSEMENT » de 500 actions de la SAS « ESPACE LAND_ » qu'il détient à la valeur retenue de 500 euros l'action, soit 250 000 euros.

Madame Chrystelle DRUMÉZ fait apport à la SAS « 3D2024 INVESTISSEMENT » de 500 actions de la SAS « ESPACE LAND_ » qu'elle détient à la valeur retenue de 500 euros l'action, soit 250 000 euros.

Société « 3D 2020 » :

La valorisation des parts sociales de la SCI « 3D2020 » a été retenue à 1 500 euros l'unité. Cette valorisation émane des méthodes retenues.

Monsieur Jean-Yves DRUMÉZ fait apport à la SAS « 3D2024 INVESTISSEMENT » de 50 parts sociales de la SCI « 3D 2020 » qu'il détient à la valeur retenue de 1 500 euros la part sociale, soit 75 000 euros.

Madame Chrystelle DRUMÉZ fait apport à la SAS « 3D2024 INVESTISSEMENT » de 50 parts sociales de la SCI « 3D 2020 » qu'elle détient à la valeur retenue de 1 500 euros la part sociale, soit 75 000 euros.

4. REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération des apports nets ci-dessus désignés évalués à 325 000 euros pour Monsieur Jean-Yves DRUMÉZ, il lui sera attribué 3 250 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées. Les actions seront créées lors de la constitution de la société « 3D2024 INVESTISSEMENT » au capital de 650 000 euros.

En rémunération des apports nets ci-dessus désignés évalués à 325 000 euros pour Madame Chrystelle DRUMÉZ, il lui sera attribué 3 250 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées. Les actions seront créées lors de la constitution de la société « 3D2024 INVESTISSEMENT » au capital de 650 000 euros.

5. AVANTAGES PARTICULIERS STIPULES

Il n'y pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports ci-dessus mentionnés.

6. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

J'ai notamment :

- pris contact avec 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 contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie et nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à disposition concernant la vie sociale ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société « ESPACE LAND_ » et de la société « 3D 2020 » me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant modifier de manière significative la valeur des apports.

Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par l'apporteur des parts sociales de la société « ESPACE LAND_ », et de la société « 3D 2020 ».

7. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 euros) n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports dans le cadre de la création de ladite société.

Fait à LIVRON SUR DROME,
Le 28 juin 2024

Le Commissaire aux apports
Monsieur Christophe ARNAUD

