

Bordereau attestant l'exactitude des informations - SAVERNE - 6751 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 24/07/2024 - 2045 - 2004 D 00099 - 453 565 822 - SCI 3 R IMMO

MCDJ INVEST

Société par actions simplifiée

au capital de 1 963 332 euros

Siège social :

39 Rue des menuisiers

67290 WEISLINGEN

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

*** * * * ***

APPORTS DES TITRES DES SOCIETES

R&D PROJECT MANAGING

R&D IMMO

3R IMMO

A LA SOCIETE

MCDJ INVEST

RAPPORT SUR LA VALORISATION DE L'APPORT DES TITRES

Société bénéficiaire MCDJ INVEST Apport de titres :

- **R&D PROJECT MANAGING**
- **R&D IMMO**
- **3R IMMO**

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée en date du 24 juin 2024 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Marc, Georges ROSER dans le cadre de la constitution de la société MCDJ INVEST, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport signé par Monsieur Marc, Georges ROSER le 15 juillet 2024. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos 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.

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

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Marc, Georges ROSER, lors de la constitution de la société MCDJ INVEST, vise à simplifier l'organisation juridique du patrimoine de Monsieur Marc, Georges ROSER.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. Personne physique apporteuse

Le capital de la société MCDJ INVEST sera constitué de l'apport de

- 184 actions de catégorie B de la société R&D PROJECT MANAGING

- 150 parts sociales de la société R&D IMMO
- 12 parts sociales de la société 3R IMMO

actuellement détenues par Monsieur Marc, Georges ROSER, né le 13 avril 1963 à 67 340 INGWILLER, de nationalité française, demeurant 39 rue des Menuisiers 67290 WEISLINGEN. Monsieur Marc, Georges ROSER est marié à Madame Carine GRESSEL, née le 11 février 1968 à 67340 INGWILLER sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable.

1.2.2. Société bénéficiaire MCDJ INVEST

Conformément au contrat d'apport, il est prévu que le capital de la société MCDJ INVEST s'élèvera à 1 963 332 €.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

1.2.3.1 R&D PROJECT MANAGING

La société R&D PROJECT MANAGING est une société par actions simplifiée au capital de 4 000 000 euros ayant son siège social au 11 rue des Rustauds – ZAC MARTEMBERG, 67700 MONSWILLER, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAVERNE sous le numéro 844 650 929.

La société R&D PROJECT MANAGING a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

- Toutes activités de holding, la souscription, l'achat, la vente et la gestion de titres ou droits sociaux dans toutes sociétés, la réalisation de tous placements et investissements financiers et immobiliers, la réalisation de prestations de siège ;
- La participation de la société, par tous moyens, dans toutes les opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.

Son capital social est fixé à la somme de 4 000 000 euros. Il est divisé en 800 actions de 5 000 euros chacune, entièrement libérées. Les 800 actions qui composent le capital sont réparties en 432 actions de catégorie A et 368 actions de catégorie B. Les actions de catégorie A donnent droit, au titre de chaque exercice social, à un dividende correspondant au montant total des dividendes dont la distribution a été décidée, multipliée par un coefficient de 1/1,62. Les actions de catégorie B donnent droit, au titre de chaque exercice social, à un dividende correspondant au montant total des dividendes dont la distribution a été décidée, multipliée par un coefficient de 1/0,69.

Ses actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé.

La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

1.2.3.2 R&D IMMO

La société R&D IMMO est une société civile immobilière au capital de 5 000 euros ayant son siège social au 11 rue des Rustauds – ZAC MARTEMBERG, 67700 MONSWILLER, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAVERNE sous le numéro 833 488 018.

La société R&D IMMO a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

- La propriété et la gestion, à titre civil de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles à quelques endroits qu'ils se trouvent ;

- L'acquisition, la prise à bail via une location ou un crédit-bail immobilier, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrain, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- La construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles, conformément à leur destination ;
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement de biens sociaux ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque ;
- Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction, respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;
- Et généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient pouvant être utiles à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Son capital social est fixé à la somme de 5 000 euros. Il est divisé en 500 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie et non amorties.

1.2.3.3 3R IMMO

La société 3R IMMO est une société civile immobilière au capital de 360 euros ayant son siège social au 31 rue de la gare – ZA, 67330 DOSSENHEIM-SUR-ZINSEI, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAVERNE sous le numéro 453 565 822.

La société R&D IMMO a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts l'acquisition, la propriété, la gestion, la location de tous biens meubles ou immeubles qui lui appartiendront et plus généralement toutes opérations civiles se rattachant à cet objet.

Son capital social est fixé à la somme de 360 euros. Il est divisé en 36 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie et non amorties.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date de constitution de la société MCDJ INVEST.

1.3.2. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus value dégagée à la suite de l'échange de ses titres détenus dans les sociétés R&D PROJECT MANAGING, R&D IMMO et 3R IMMO contre les actions émises au titre de la constitution de la société MCDJ INVEST.

1.3.3. Rémunération des apports

L'apport est évalué à une somme totale de **UN MILLION NEUF CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (1 963 332 euros)**

Il sera attribué à Monsieur Marc, Georges ROSER 1 963 332 actions de valeur nominale d'un euro chacune.

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

1.4. PRÉSENTATION 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 titres des sociétés dont l'apport est envisagé à titre de constitution du capital de la société MCDJ INVEST, ont été évalués à leur valeur réelle estimée en totalité à 7 900 000 euros, soit :

- 6 000 000 euros pour les titres R&D PROJECT MANAGING
- 1 500 000 euros pour les parts sociales R&D IMMO
- 400 000 euros pour les parts sociales 3R IMMO

Ainsi seront apportées par Monsieur Marc, Georges ROSER :

- 184 actions de catégorie B de la société R&D PROJECT MANAGING évaluées à 1 380 000 euros
- 150 parts sociales de la société R&D IMMO évaluées à 450 000 euros
- 12 parts sociales de la société 3R IMMO évaluées à 133 332 euros

2. APPRECIATION 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 l'associé de la société MCDJ INVEST sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Marc, Georges ROSER.

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 parts sociales apportées 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 ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés R&D PROJECT MANAGING, R&D IMMO et 3R IMMO au regard des derniers comptes annuels au 31 décembre 2023 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés R&D PROJECT MANAGING, R&D IMMO et 3R IMMO nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date 31 décembre 2023 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon de 12 mois qui m'ont été communiquées.

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 contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres des sociétés R&D PROJECT MANAGING, R&D IMMO et 3R IMMO 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 notre part.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Marc, Georges ROSER des titres des sociétés 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 :

- 184 actions de catégorie B de la société R&D PROJECT MANAGING
- 150 parts sociales de la société R&D IMMO
- 12 parts sociales de la société 3R IMMO

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

2.4.2.1 Détermination de la valeur de l'apport des titres de la société R&D PROJECT MANAGING

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche multicritère fondée sur :

- Une approche patrimoniale + Goodwill
- Une approche par la capacité bénéficiaire (capitalisation de l'EBE + trésorerie nette)
- Une approche par la rentabilité nette

2.4.2.2 Détermination de la valeur de l'apport des titres de la société R&D IMMO

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une valorisation du bâtiment industriel sis 11 rue des Rustauds ZA du Martelberg 67770 MONSWILLER déterminée par Monsieur Fabrice STIEVENART, mandataire PBH IMMO, en date du 2 avril 2024.

2.4.2.3 Détermination de la valeur de l'apport des titres de la société 3R IMMO

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une valorisation selon l'actif net de la SCI. Le bien ayant été vendu en 2024 selon une attestation datée du 19 avril 2024 de Maître Stéphanie RECCHIA, notaire au sein de l'office notarial dénommé « Joëlle RASSER et Stéphanie MEYER, Notaires Associées » sis 5 rue du Général de Gaulle à GEISPOLSHEIM.

2.4.3.1 Valorisation de la société R&D PROJECT MANAGING

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1.1 Méthode d'évaluation écartée

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables

Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la société R&D PROJECT MANAGING.

2.4.3.1.2 Méthodes d'évaluation retenues

La méthodologie de valorisation utilisée s'appuie sur cinq méthodes de valorisation parmi les plus couramment utilisées dans le domaine de l'évaluation d'entreprise. Le choix de ces méthodes répond à trois axes d'études et de réflexion : la Rentabilité, la Capacité financière et la Valeur patrimoniale.

Pour l'axe rentabilité, l'analyse se fonde sur l'excédent brut d'exploitation économique, le résultat d'exploitation et enfin le résultat net reconstitué.

Pour l'axe capacité financière il a été retenu comme éléments de base la capacité d'autofinancement et l'analyse s'appuie à nouveau sur la méthode des multiples sectoriels.

Pour l'axe valeur patrimoniale nous retenons l'approche par le Goodwill qui s'appuie dans un premier temps sur la détermination d'un actif net comptable corrigé propre à l'entreprise auquel vient s'ajouter dans un second temps une rente de Goodwill. Cette rente est d'abord corrigée pour tenir compte de la part de rémunération sans risque qu'elle contient dans l'hypothèse d'un placement d'un montant équivalent à un actif garanti (taux des OAT à 10 ans) puis actualisée en fonction du taux d'inflation moyen sur 12 mois glissants et d'une prime de risque communément retenue par les analystes financiers experts de la profession.

Synthèse des valorisations

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.

2.4.3.2 Valorisation de la société R&D IMMO

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons retenu une valorisation selon une approche patrimoniale.

2.4.3.3 Valorisation de la société 3R IMMO

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons retenu une valorisation selon une approche patrimoniale.

3 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 1 963 332 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital social de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Strasbourg le 16 juillet 2024

Le commissaire aux apports
Fiduciaire de l'III
Représentée par Christophe FALLER

