

LAPEYROUSE AUDIT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE DE LYON

8 Chemin du Champ de Course
69570 DARDILLY

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
EFFECTUES PAR MONSIEUR SAMI BORGI
A LA SOCIETE «A'ILAH »**

(Article L 225-14 du Code de Commerce)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR
MONSIEUR SAMI BORGI
A LA SOCIETE A'ILAH

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société A'ILAH, en date du 12 aout 2024, je vous présente mon rapport sur la valeur des apports devant être effectués dans le cadre de l'augmentation du capital de la société **A'ILAH**, par apport en nature :

- De **Monsieur Sami BORGI**

- A la société **A'ILAH**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, qui a son siège social à BRIGNAIS (69530) 200, rue Michel Colucci, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 930 777 289 RCS LYON.

L'apport a été arrêté dans le projet de contrat d'apport en nature des titres de la société SECUR'CONNECT à la société A'ILAH. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes 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 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, éventuellement augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

J'ai accompli ma mission conformément aux dispositions de l'article L 225-14 du Code de Commerce, et vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération envisagée et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports ;
3. Conclusion

1. - PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE

1.1. - PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS

Société A'ILAH (Société Bénéficiaire)

La société A'ILAH (la Société Bénéficiaire) est une Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, qui a son siège social à BRIGNAIS (69530) 200, rue Michel Colucci, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 930 777 289 RCS LYON..

La Société a pour objet principal :

La prise de participations, par tous moyens, dans toute société ou entreprise française ou étrangère ainsi que la gestion, l'administration, le contrôle et la mise en valeur de ces participations.

Toutes prestations de services administratifs, financiers, comptables, de ressources humaines, techniques, informatiques, commerciaux, dont l'assistance et l'animation auprès de toutes sociétés, filiales, participation ou autres. le management, le conseil et l'assistance en matière de gestion, de stratégie et de développement d'entreprises.

Le capital social est divisé en mille (1 000) actions de un euro (1 €) chacune de valeur nominale, entièrement libérées et toutes détenues par Monsieur Sami BORGI.

Société SECUR'CONNECT (Société objet de l'apport)

La société SECUR'CONNECT est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 €. Elle a son siège social à BRIGNAIS (69530) 200, rue Michel Colussi, et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 881 388 391 RCS LYON.

La société SECUR'CONNECT a pour activité principale l'installation et la vente de système d'alarme et de sécurité.

Le capital de la société SECUR'CONNECT est fixé à 1 000 €. Il est divisé en 1 000 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement libérées, attribuées en totalité à Monsieur Sami BORGI.

Son dernier exercice social a été clos le 31 décembre 2023.

PROPRIETE – JOUISSANCE – CONDITIONS

Le transfert de la propriété et de la jouissance des Titres Apportés au profit de la Société Bénéficiaire interviendra dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital de la Société Bénéficiaire.

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels,
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé ou les associés.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2024 ; à défaut, le contrat d'apport sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.2. - ASPECTS FINANCIERS

Description des apports

Aux termes du projet de contrat d'apport, Monsieur **Sami BORG** apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, à la société **A'ILAH** :

- 1 000 actions de la société **SECUR'CONNECT**

soit la totalité des titres qu'il détient dans de cette société et représentant l'intégralité du capital social.

Valeur des apports

Les titres **SECUR'CONNECT** apportés à la Société Bénéficiaire ont été évalués sur la base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023, en tenant également compte des perspectives de la Société et des ratios applicables au secteur d'activité.

La valeur des **mille (1 000) actions** de la Société **SECUR'CONNECT** représentant la totalité du capital social, a ainsi été fixée d'un commun accord entre les parties à **soixante quatorze mille (74 000) euros**.

Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à la somme globale de **soixante quatorze mille (74 000) euros**, il sera attribué à Monsieur **Sami BORG**, apporteur **soixante quatorze mille (74 000) actions** d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées de la société **A'ILAH**.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 - DILIGENCES EFFECTUÉES PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier la réalité et la valeur des apports :

- Contrôler la réalité des apports.
- Analyser la méthode de valorisation des apports.
- Analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur de l'action de la Société SECUR'CONNECT.

Mes diligences ont consisté pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants :

- je me suis entretenu avec les conseils des sociétés concernées par l'opération d'apport en nature afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- j'ai procédé à un examen approfondi du projet de contrat d'apport des titres de la Société SECUR'CONNECT à la société A'ILAH;
- j'ai examiné le volume d'activité et les rentabilités actuelles et prévisionnelles de la Société SECUR'CONNECT, j'ai vérifié la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports ainsi que les calculs effectués;
- j'ai examiné la consistance de l'actif de la société SECUR'CONNECT, j'ai vérifié la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur de l'action de cette société;
- j'ai rapproché la valeur retenue pour la valorisation des actions de la Société SECUR'CONNECT avec d'autres méthodes de valorisation couramment utilisées ;
- j'ai effectué la vérification, jusqu'à la date du présent rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 - APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Pour valoriser la société SECUR'CONNECT, il a été retenu une méthode patrimoniale dans laquelle les éléments d'actif et de passif au 31 décembre 2023 ont été pris en compte pour leur valeur comptable, à l'exception des éléments du fonds de commerce de l'entreprise retenus pour une valeur de 25 000 euros. Ce montant correspond à environ 15% du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le barème qu'utilisent généralement les experts et les tribunaux pour valoriser le fonds de commerce des entreprises du secteur « Protection-Sécurité-Alarme » fait ressortir des taux de valorisation compris entre 25 % et 75 % du chiffre d'affaires annuel.

Le taux de 15% apparaît donc raisonnable et justifié du fait qu'environ 40 à 50% du chiffre d'affaires est réalisé en tant que sous-traitant.

Les autres éléments d'actif et de passif n'appellent pas de remarques de notre part.

La valeur patrimoniale retenue doit cependant être confrontée aux valeurs issues d'autres méthodes de valorisation généralement utilisées :

- Approche par la rente du goodwill :

La valeur patrimoniale est obtenue en pondérant les fonds propres du « goodwill ».

Le goodwill se définit comme l'excédent dégagé par rapport au placement des capitaux investis dans l'exploitation au taux de rémunération des capitaux propres incluant une prime de risque.

Il faut déterminer le taux de rémunération des capitaux propres attendu par les investisseurs pour une entreprise telle que SECUR'CONNECT.

La compagnie des conseils et experts financiers (CCEF) a rendu public ses résultats permettant la détermination des taux d'actualisation et des multiples de valorisation applicables aux PME non cotées. Il apparaît, pour 2024, un taux de rémunération des capitaux propres pour les PME dégagant un EBE inférieur à 100 K€ et relevant du secteur « Services professionnels », s'élevant à 19,08 %. L'entreprise a dégagé au cours du dernier exercice un EBE, après prise en compte d'un complément de rémunération pour la direction, s'élevant à 13 K€.

Les capitaux investis dans l'exploitation s'élèvent à 26 K€

Le « surprofit » (rente du goodwill) ressort à :

$\text{EBE} - \text{rémunération des capitaux investis dans l'exploitation} = 13 - 26 \times 19 \% = 8 \text{ K€}$

Le goodwill : valeur actuelle de la rente du goodwill sur 5 ans au taux de 19 % = 25 K€

La valeur de la société : capitaux propres + goodwill = 52 K€ + 25 K€ = **77 K€**

Multiple du Résultat d'Exploitation

Dans sa publication « observatoire des valorisations 2024 », la CCEF préconise de retenir un multiple du Résultat d'exploitation pour valoriser les entreprises non cotées. Pour les entreprises relevant du secteur « Services professionnels », le multiple à retenir s'élève à 5,32 pour les sociétés dégagant un REX inférieur à 100 K€

La valeur d'entreprise ressort à :

REX 2023 retraité	10 K€	multiple	5,32	53 K€
-------------------	-------	----------	------	--------------

et valeur de la société :

Valeur entreprise	53
liquidités	24
dettes financières	- 0
valeur société	77 K€

Ces différentes méthodes fondées sur la rentabilité de l'entreprise, conduisent à une valorisation de la société s'élevant à 77 K€.

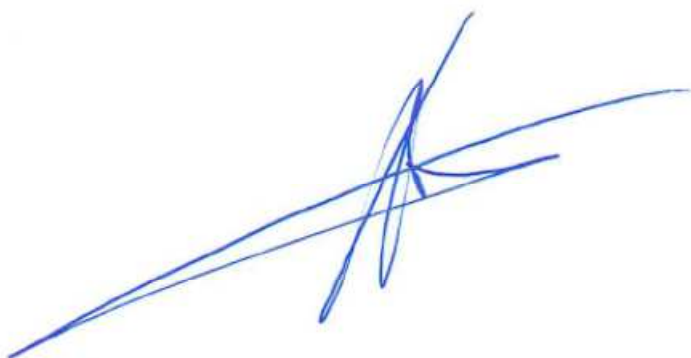
A l'issue des diligences que j'ai menées, je suis d'avis que la valeur attribuée à la totalité des actions de la Société SECUR'CONNECT apportées par Monsieur Sami BORGI soit 74 000 euros n'est pas surévaluée.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à un montant de **74.000 euros** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des apports effectués est au moins égale au montant de l'augmentation du capital social de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à Dardilly, le 14 aout 2024

Le Commissaire aux Apports
LAPEYROUSE AUDIT



Xavier BOUSQUET
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Lyon