



## **4 D AVENIR**

---

Société A Responsabilité Limitée  
Au capital de 100 €

42 rue Albert Camus  
69 330 MEYZIEU

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

Sur la valeur de l'apport des titres SDO CONSTRUCTION  
effectué la SARL 4 D AVENIR

Aux associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 26 juillet 2024, concernant l'apport en nature de 5 000 actions de la société SDO CONSTRUCTION réalisé par M. David SYLVIAN au profit de la société 4 D AVENIR, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L 223-9 du Code de Commerce sur renvoi de l'article L 223-33 du même code.

L'apport envisagé est décrit dans l'acte d'apport de la société 4 D AVENIR. 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 les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine 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 de l'apport, à s'assurer que celui-ci n'est pas surévalué et à vérifier qu'il correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de cet 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées selon le plan suivant :

- Présentation de l'opération et description de l'apport ;
- Diligences et appréciation de la valeur de l'apport ;
- Conclusion.

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

### 1.1. Contexte de l'opération

Dans le cadre de l'organisation du patrimoine professionnel de M. David SYLVIAN, il a été convenu que ce dernier réalise un apport total de ses parts sociales SDO CONSTRUCTION (siret : 918 585 233 00029) à la société 4 D AVENIR.

### 1.2. Présentation des parties et intérêts en présence

#### *1.2.1. Présentation de la société bénéficiaire de l'apport*

La société 4 D AVENIR, société bénéficiaire de l'apport, est une société à responsabilité limitée, dont le capital sera composé pour partie de l'apport envisagé par M. David SYLVIAN.

Compte tenu de cet apport, le capital de la société s'élèvera à:

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| □ Apport en numéraire à la constitution : | 100 €     |
| □ Apport 5 000 actions SDO CONSTRUCTION : | 600 000 € |
| Total                                     | 600 100 € |

Le capital de la société sera divisé en 600 100 parts sociales de 1 € chacune.

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 930 956 107 et a son siège social à Meyzieu (69 330) – 42 rue Albert CAMUS.

Les statuts de la société 4 D AVENIR prévoit pour la société l'objet social suivant :

- La prise d'intérêts ou de participations dans toutes sociétés et entreprises françaises ou étrangères, quel qu'en soit l'objet, et sous quelque forme que ce soit, notamment par la souscription ou l'acquisition de toutes valeurs mobilières, parts sociales et autres droits sociaux, et la gestion de ceux-ci ; la gestion de son portefeuille de titres de participations ;
- L'acquisition, par voie d'apport ou d'achat, la prise à bail avec ou sans promesse de vente, la location, l'administration et l'exploitation de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- Toutes prestations de services et de conseils ;
- L'exercice de tous mandats de direction au sein de toutes sociétés ;
- Le placement de ses fonds disponibles et la gestion de valeurs mobilières ;
- Le négoce de tous produits et matières premières, soit directement par voie d'achat-revente, soit en qualité d'intermédiaire en qualité d'agent commercial, de commissionnaire ou de courtier ;

- Toutes opérations d'apport d'affaires et d'intermédiation ;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières et financières, se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.
- La Société peut agir en tous pays, directement ou indirectement, pour son compte ou celui de tiers, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelle que forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.
- La Société peut, en France et à l'étranger, créer, acquérir, exploiter ou faire exploiter toutes marques, tous noms de domaines, tous brevets et procédés de fabrication, tous dessins et modèles et, d'une manière générale, tous droits de propriété intellectuelle.
- La Société peut prendre toutes participations et tous intérêts

### *1.2.2. Présentation de l'apporteur*

M. David SYLVIAN, né le 24 décembre 1985 à Vaulx-En-Velin (69 120), demeurant au 42 rue Albert Camus, à Meyzieu (69 330).

## **1.3. Description de l'apport**

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

M. David SYLVIAN apportera à la société 4 D AVENIR en pleine propriété les actions suivantes :

- 5 000 actions de la société SDO CONSTRUCTION, société par actions simplifiée, au capital de 15 000 €, dont le siège social est sis 13, allée des Tulipiers, 69500 Bron. Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 918 585 233. La société exerce une activité principale de travaux dans le domaine de l'enveloppe du bâtiment en neuf et en réfection.

M. David SYLVIAN déclare que les actions signalées appartiennent à son patrimoine personnel. Comme indiqué par l'apporteur, ces actions sont libres de disposition et ne sont grevées d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement. Il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces titres.

La société 4 D AVENIR deviendra propriétaire des actions apportées après complet respect de l'article 19 des statuts de SDO CONSTRUCTION.

Elle en aura la jouissance à compter du jour même et aura droit à toute distribution de dividendes dont la décision interviendra postérieurement à ce jour.

### *1.3.2. Apports juridiques et fiscaux*

La société 4 D AVENIR sera propriétaire des droits sociaux apportés après complet respect de l'agrément d'un nouvel associé.

La présente opération a été placée sous le régime fiscal du report d'imposition prévu par l'article 150--0-B ter du Code Général des Impôts.

### *1.3.3. Conditions suspensives*

L'apport ne sera définitif qu'après réalisation, des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Etablissement du présent rapport ;
- L'approbation de l'évaluation de l'Apport et constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital résultant de l'Apport en nature ci-dessus à la société 4 D AVENIR, conformément aux dispositions légales et statutaires ;
- Que la société 4 D AVENIR soit agréée en qualité de nouvelle associée par la collectivité des associés de la société SDO CONSTRUCTION

### *1.3.4. Rémunération de l'apport*

En conséquence de l'apport dont elle bénéficiera, le capital de la société 4 D AVENIR sera augmenté de 600 000 € par création et émission au pair de 600 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 € chacune, entièrement libérées, qui seront attribuées en totalité à M. David SYLVIAN en rémunération de l'apport effectué.

### *1.3.5. Avantages particuliers*

Il n'y a pas d'avantage particulier stipulé dans le cadre de la présente opération d'apport.

## **1.4. Présentation de l'apport**

### *1.4.1. Méthode d'évaluation retenue*

La valeur de l'apport a été déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère résultant de la combinaison de différentes méthodes habituellement utilisées pour ce type d'opération.

### *1.4.2. Description de l'apport*

La totalité des titres de la société SDO CONSTRUCTION (15 000 actions) ont été estimés à environ 1 800 000 €, soit 120 € par action. Ainsi, 5 000 actions de la société SDO CONSTRUCTION seront apportées par M. David SYLVIAN pour 600 000 €.

## **2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

### **2.1. Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Apports**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission pour contrôler la réalité de l'apport et la valeur attribuée à cet apport, et notamment :

- Nous nous sommes entretenus avec les conseils de M. David SYLVIAN, apporteur, et gérant de la société 4 D AVENIR, tant pour prendre connaissance de l'opération envisagée, que pour faire le point sur la situation économique de la société SDO CONSTRUCTION ;
- Nous avons examiné les statuts de la société 4 D AVENIR ;
- Nous avons consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition ;
- Nous avons vérifié les états financiers de la société SDO CONSTRUCTION ;
- Nous avons vérifié le projet d'agrément de la société 4 D AVENIR en qualité de nouvel associé de la société SDO CONSTRUCTION ;
- Nous avons vérifié, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport ;
- Nous avons analysé les méthodes de valorisation des titres de la société SDO CONSTRUCTION ;
- Nous avons demandé à l'apporteur de nous confirmer certains points dans le cadre d'une lettre d'affirmation.

## **2.2. Réalité de l'apport**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par M. David SYLVIAN des actions apportées en obtenant la liste des associés de la société SDO CONSTRUCTION, le nombre d'actions de chacun et le nombre de voix dont ils disposent.

Nous nous sommes également assurés que ces titres n'étaient pas grevés de sureté et qu'ils pouvaient être apportés à la société 4 D AVENIR.

## **2.3. Appréciation de la valeur globale de l'apport de titres de la société SDO CONSTRUCTION**

Nous avons utilisé des méthodes de valorisation, autres que celles retenues, afin de vérifier l'évaluation faite de la société SDO CONSTRUCTION.

## **2.4. CONCLUSION**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 600 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Lyon, le 31 juillet 2024

Le Commissaire aux Apports

**SAS FIDELTA AUDIT**

**M. Vy Guyen HAU**