

RCS : TOULON
Code greffe : 8305

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de TOULON atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2023 B 02648
Numéro SIREN : 980 822 860
Nom ou dénomination : AAC

Ce dépôt a été enregistré le 11/12/2023 sous le numéro de dépôt A2023/013461



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 6920 Z
N° Identification intracommunautaire : FR 55451070643
Inscrite à l'Ordre des Experts-Comptables de Marseille PACA
Inscrite près la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence
Associés Commissaires aux Comptes près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

AAC

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
AU CAPITAL DE 1.000 EUROS
347 MONTEE DU CHATEAU
83330 LE CASTELLET
980 822 860 R.C.S. TOULON

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT DES ACTIONS DE LA SOCIETE CD,
LEI JOUINE ET VENT TERRAU A LA SOCIETE AAC**

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission en date du 4 décembre 2023 concernant l'apport d'actions devant être effectué par **Monsieur Florent CADENEL**, né le 24 juin 1981 à La Ciotat (13), de nationalité française, demeurant 347 montée du Château 83330 Le Castellet, pacsé avec Madame Alice BIETTRON le 14 septembre 2010 sous le régime de la séparation de biens (ci-après « l'Apporteur »), qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société « AAC », , société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000 euros, dont le siège social se situe 347 montée du Château 83330 Le Castellet et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 980 822 860 (ci-après la « Société Bénéficiaire »).

Dans le cadre de l'apport de :

- **500 actions par Monsieur Florent CADENEL de la société CD, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social se situe 443 rue du Commerce 83140 Six-Fours-les-Plages et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 834 463 945 (ci-après « SAS CD » ou « la Société Apportée »)**
- **50 parts sociales par Monsieur Florent CADENEL de la société LEI JOUINE, société civile immobilière au capital de 1.000 euros dont le siège social se situe 347 montée du Château 83330 Le Castellet et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 807 877 923, (ci-après « SCI LEI JOUINE » ou « la Société Apportée »)**
- **60 parts sociales par Monsieur Florent CADENEL de la société VENT TERRAU, société civile immobilière au capital de 1.000 euros dont le siège social se situe 347 montée du Château 83330 Le Castellet et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 814 285 946, (ci-après « SCI VENT TERRAU » ou « la Société Apportée »)**

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

Les apports envisagés sont décrits dans les projets de Traité d'apport en nature, signés par **Monsieur Florent CADENEL**, apporteur concerné le 8 décembre 2023.

Il m'appartient d'exprimer une opinion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

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 de l'apport, 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 de l'apport.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport.
3. Conclusion.

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

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le présent apport d'actions est envisagé par l'Apporteur, qui détient 500 actions, soit 50% du capital, de la société SAS CD, 50 actions, soit 50% du capital, de la société SCI LEI JOUINE et 60 actions, soit 60% du capital SCI VENT TERRAU et qui détiendra à l'issue de cet apport l'intégralité des actions de la société Bénéficiaire AAC.

L'apport effectué est non constitutif et représentera 100% du capital social de la Société AAC pour une somme de **755 000 euros** à l'issue de l'opération.

Cette opération est effectuée dans un objectif patrimonial.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. *Personne physique apporteuse*

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

1.2.2. *Société Bénéficiaire AAC*

Conformément aux statuts, la Société Bénéficiaire est une société par actions simplifiée au capital de 1000€ et qui disposera d'un capital de 755 000 € après apport des actions liées à l'opération envisagée.

La valorisation des titres des Sociétés Apportées a été calculée par détermination de l'actif net réévalué, une approche patrimoniale.

Il ressort que cette évaluation a été faite en tenant compte de la valeur des capitaux propres de la société, de sa valeur réelle déterminée à l'issue d'une analyse multicritère et de l'application du barème fiscal.

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

Sept cent cinquante-quatre mille EUROS (754 000 €), il sera rémunéré par l'émission de 75400 actions ayant une valeur nominale de 10 euros.

1.2.3. Les sociétés dont les titres sont apportés

Les principales caractéristiques des sociétés dont les titres sont apportés à la Société Bénéficiaire sont les suivantes :

- **La SAS CD**

La société « CD a pour objet, en France ou à l'étranger, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit :

- L'acquisition, la vente, la propriété, la gestion de titres, actions, parts sociales et de toutes valeurs mobilières, de tous droits sociaux : la prise de participation dans toutes sociétés existantes ou à créer et la gestion de ces participations
- L'animation des différentes structures détenues
- Ainsi que toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, financières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation ».

Les chiffres clés de la société « SAS CD » sont les suivants :

- **Ses chiffres d'affaires :**

- au 31/12/2022 : 11 k€.

- **Ses résultats d'exploitation :**

- au 31/12/2022 : -2.9 k€.

- **Ses résultats financiers :**

- au 31/12/2022 : 298 k€.

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

- au 31/12/2022 : 295k€.

○ **La SCI LEI JOUINE**

La société « LEI JOUINE » a pour objet

La détention, la gestion et l'administration d'immeubles ou de droits immobiliers, par tous moyens juridiques »

Les chiffres clés de la société « LEI JOUINE » sont les suivants :

- **Valeur vénale des immeubles :**

- au 31/12/2022 : 360 k€.

- **Valeur nette comptable :**

- au 31/12/2022 : 248k€.

- **Capitaux propres :**

- au 31/12/2022 : 42 k€.

Soit une valorisation des parts à 70 000€ pour 100% des parts.

○ **La SCI VENT TERRAU**

La société « VENT TERRAU » a pour objet

La détention, la gestion et l'administration d'immeubles ou de droits immobiliers, par tous moyens juridiques »

- **Valeur vénale des immeubles :**

- au 31/12/2022 : 2025k€.

- **Valeur nette comptable :**

- au 31/12/2022 : 1282 €.

- **Capitaux propres :**

- au 31/12/2022 : 3 k€.

Soit une valorisation des parts à 740 000€ pour 100% des parts.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans les Traités d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

Les titres seront apportés en pleine propriété à la date de transfert, par **Monsieur Florent CADENEL**, avec l'ensemble des droits attachés et libres de toutes sûretés.

Les actions apportées représentent :

- 50 % du capital de la société « CD »
- 50 % du capital de la société « LEI JOUINE »
- 60 % du capital de la société « VENT TERRAU »

L'apport représentera à la date de transfert 99.87% du capital social de la Société Bénéficiaire.

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 de l'opération d'apport prévue au Traité d'apport interviendra sans condition suspensive.

1.3.2.1. Rapport du commissaire aux apports

La réalisation de l'opération d'apport prévue au Traité d'apport interviendra sous réserve de l'obtention d'un rapport du commissaire aux apports, appréciant la valeur de l'apport en nature prévus par le Traité d'apport et affirmant que ceux-ci ne sont pas surévalués.

1.3.2.2. Décisions des associés de la Bénéficiaire

La réalisation de l'opération d'apport prévue au Traité d'apport interviendra sous réserve de la signature des statuts de la Société Bénéficiaire et la reprise du Traité d'apport dans les statuts par l'associé correspondant à l'apport des actions de la société visée pour une somme totale de 75 400 actions émises au profit de **Monsieur Florent CADENEL** pour la pleine propriété, d'une valeur de 754 000€.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des actions apportées par l'Apporteur, il sera attribué 75 400 actions ordinaires qui seront émises à la valeur nominale unitaire de 10 euros (dix) par la Société Bénéficiaire. La pleine-propriété de ces actions reviendra à **Monsieur Florent CADENEL**.

1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Puisque l'opération d'apport est réalisée par des personnes physiques à une personne morale, elle est réputée être réalisée sous contrôle distinct et donc évaluée à la valeur réelle.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres dont l'apport est envisagé ont été évalués à leur valeur réelle estimée à :

754 000 €

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE Euros (754 000 €), les Parties conviennent d'un commun accord qu'il sera attribué à l'Apporteur évalué SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE CENTS (75400) actions de la Société Bénéficiaire :

Ces actions apportées le seront par l'Apporteur pour **754 000 €**.

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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 les associés de la Société Bénéficiaire sur la valeur de l'apport devant être effectués par les Apporteurs.

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 ;
- Pris connaissance des états financiers et de l'activité de la société « SAS CD » au regard des comptes annuels communiqués au 31 décembre 2022 ;
- Pris connaissance des états financiers et de l'activité de la société « SCI LEI JOUINE » au regard des comptes annuels communiqués au 31 décembre 2022 et de l'attestation de valeur des parts sociales établie par le cabinet SOMEXO ;

- Pris connaissance des états financiers et de l'activité de la société « SCI VENT TERRAU » au regard des comptes annuels communiqués au 31 décembre 2022 et de l'attestation de valeur des parts sociales établie par le cabinet SOMEXO ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par le cabinet SOMEXO et notamment de la méthode de valorisation des titres des sociétés dont les titres sont apportés ;
- Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique.

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

L'apport des titres envisagé est effectué par des personnes physiques.

Aux termes des projets de Traité, l'Apporteurs sont convenus de retenir la valeur réelle estimée des actions apportées en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du titre VII du règlement ANC 2019-06 du 08 novembre 2019, modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général 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 les Apporteurs des actions apportées objet du présent apport, plus précisément de Monsieur Florent CADENEL.

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 titres des sociétés SAS CD, SCI LEI JOUINE et SCI VENT TERRAU :

Pour la somme de 754 000 € (SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS) répartis ainsi :

- La pleine propriété de 500 actions de la société CD par Monsieur Florent CADENEL pour une somme de 275 000 € (DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS).
- La pleine propriété de 50 parts de la société LEI JOUINE par Monsieur Florent CADENEL pour une somme de 35 000 € (TRENTE CINQ MILLE EUROS).
- La pleine propriété de 60 parts de la société VENT TERRAU par Monsieur Florent CADENEL pour une somme de 444 000 € (QUATRE CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS).

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

Les valeurs d'apport ont été déterminées selon une évaluation basée sur la détermination de l'actif net réévalué.

L'ensemble forme une valeur apport de 754 000 € (SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS), dont :

- 275 000 € (DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) pour l'apport des titres de la SAS CD
- 35 000 € (TRENTE CINQ MILLE EUROS) pour l'apport des parts de la SCI LEI JOUINE
- 444 000€ (QUATRE CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS) pour l'apport des parts de la SCI VENT TERRAU

2.4.3. Valorisation de la société « SAS CD » :

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, la méthode de l'Actif net réévalué (ANR) a été appliquée. Cette méthodologie est fréquemment utilisée dans le cadre d'évaluations de sociétés détentrices de titres financiers.

2.4.3.1 Méthodes d'évaluation écartées

Evaluation par les multiples de sociétés comparables

La société « CD » 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.

Evaluation par une méthode de rentabilité ou mixte

Les méthodes d'évaluation de rentabilité ou mixtes ont été écartées car jugées non pertinentes au regard de l'activité et des résultats de la société.

Synthèse des valorisations

La valorisation retenue correspond à la valeur obtenue en utilisant la méthode suivante :

- Actifs net Réévalué (ANR)

Nos travaux ont permis d'aboutir à une valorisation de ladite société comprise entre **547 000€ et 558 000 €** pour 100% des actions.

La valeur retenue pour 100% des actions (1000 actions) est de **550 000 €**, soit pour les actions apportées (50% soit 500 actions) la valeur de **275 000 €** est retenue.

La valorisation ressortant de l'évaluation de la société conforte 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.

2.4.4. Valorisation de la société « SCI LEI JOUINE » :

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, la méthode de l'Actif net réévalué (ANR) a été appliquée.

2.4.4.1 Méthodes d'évaluation écartées

Evaluation par les multiples de sociétés comparables

La société « LEI JOUINE » 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.

Evaluation par une méthode de rentabilité ou mixte

Les méthodes d'évaluation de rentabilité ou mixtes ont été écartées car jugées non pertinentes au regard de l'activité immobilière et des résultats de la société.

Synthèse des valorisations

La valorisation retenue correspond à la valeur obtenue en utilisant la méthode suivante :

- Actifs net Réévalué (ANR)

Nos travaux ont permis d'aboutir à une valorisation de ladite société à **70 000€** pour 100% des parts sociales , sur la base des attestations de valeurs transmises par le cabinet SOMEXO.

La valeur retenue pour 100% des parts (100 parts) est de **70 000 €**, soit pour les parts sociales apportées (50% soit 50 parts sociales) la valeur de **35 000 €** est retenue.

La valorisation ressortant de l'évaluation de la société conforte 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.

2.4.5. Valorisation de la société « SCI VENT TERRAU » :

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, la méthode de l'Actif net réévalué (ANR) a été appliquée.

2.4.5.1 Méthodes d'évaluation écartées

Evaluation par les multiples de sociétés comparables

La société « VENT TERRAU » 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.

Evaluation par une méthode de rentabilité ou mixte

Les méthodes d'évaluation de rentabilité ou mixtes ont été écartées car jugées non pertinentes au regard de l'activité immobilière et des résultats de la société.

Synthèse des valorisations

La valorisation retenue correspond à la valeur obtenue en utilisant la méthode suivante :

- Actifs net Réévalué (ANR)

Nos travaux ont permis d'aboutir à une valorisation de ladite société à **740 000€** pour 100% des parts sociales, sur la base des attestations de valeurs transmises par le cabinet SOMEXO. La valeur retenue pour 100% des parts (100 parts) est de **740 000 €**, soit pour les parts sociales apportées (60% soit 60 parts sociales) la valeur de **444 000 €** est retenue.

La valorisation ressortant de l'évaluation de la société conforte 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, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à **754 000 euros** pour les titres de la société Apportée, que le capital social de la Société Bénéficiaire 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 8 Décembre 2023

SA AMA - ORGATEC

Olivier MALLÉN

Le commissaire aux apports

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