Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 25/11/2024 - 157436 - 2012 B 11148 - 751 754 201 - CO FUND III

JEAN LEBIT
18, avenue du Huit Mai 1945
95200 SARCELLES

APPORTS DE TITRES DES SOCIETES

BF6

29, AVENUE HOCHE

75008 – PARIS

BF8

29, AVENUE HOCHE

75008 - PARIS

A LA SOCIETE

CO FUND III

9, AVENUE VICTOR HUGO

75016 – PARIS

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR

UN ASSOCIE DES SOCIETES BF6 ET BF8

A LA SOCIETE CO FUND III

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR
UN ASSOCIE DES SOCIETES BF6 ET BF8
A LA SOCIETE CO FUND III

Aux Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décisions unanimes des associés de la société CO FUND III en date du 22 novembre 2024 concernant l'apport devant être effectué de titres de la société BF6 et de titres de la société BF8, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L.225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport et ses annexes. Il m'appartient d'exprimer une conclusion 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 applicables 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 augmentée de la prime d'apport.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient donc pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre 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 de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Alexandre BIBAS, vise à replacer les titres des sociétés BF6 et BF8 sous la holding, CO FUND III, permettant de gérer au mieux les titres détenus.

1.2 Présentation des parties participant à l'opération projetée

1.2.1. Personne physique apporteuse

L'apporteur de titres des sociétés BF6 et BF8 est la personne physique suivante :

- Monsieur Alexandre BIBAS, né le 6 mars 1993 à Cannes (06), demeurant 3, rue Magellan – 75008 Paris.

1.2.2. Société bénéficiaire

La société CO FUND III est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros ayant son siège social 9, avenue Victor Hugo – 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 751 754 201.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

- La société BF6 est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est situé 29, avenue Hoche – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 894 288 588.

Son capital est composé à la date du présent rapport de 200 actions de 5 euros de valeur nominale chacune.

Elle exerce principalement une activité de holding.

- La société BF8 est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est situé 29, avenue Hoche – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 901 830 125.

Son capital est composé à la date du présent rapport de 100 actions de 10 euros de valeur nominale chacune.

Elle exerce principalement une activité de holding.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport des actions BF6 et BF8.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), comptes servant de base à l'opération, régimes fiscaux adoptés

La société bénéficiaire, CO FUND III, aura la pleine propriété et la jouissance des titres apportés à compter de la date de réalisation définitive de l'opération.

L'opération d'apport relèvera de plein droit de l'article 150-O B ter du code général des impôts lequel prévoit l'application d'un régime de report d'imposition.

En conséquence, la plus-value d'apport réalisée sera calculée et déclarée lors de sa réalisation mais son imposition sera reportée au moment où s'opérera notamment l'un des événements visés ci-après :

a. Lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des actions reçues en rémunération de l'apport, ou des parts ou droits dans les sociétés ou groupements interposés ;
b. Lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés à la société bénéficiaire dans un délai de trois ans à compter de l'apport, sauf si cette société réinvestit dans un délai de deux ans à compter de la cession au moins 60% du produit de la cession dans une activité économique telle que définie à l'article 150-0 B ter, I-2° du CGI ;
c. Lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du code général des impôts antérieurement aux événements prévus aux a. et b.

Elle sera imposée selon les règles en vigueur au titre de l'année d'expiration du report.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport rémunéré par des droits sociaux ne sera assujetti à aucun droit par application de l'article 810-I du code général des impôts, modifié par la loi de finances de 2019.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à :

- la réduction préalable du capital de la société CO FUND III d'un montant de 900 000 euros par réduction de la valeur nominale de 0,90 euro,

- son approbation par les associés de la société CO FUND III,

A défaut de la réalisation de cette condition au plus tard le 31 décembre 2024, le traité d'apport sera considéré comme caduc.

1.3.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Alexandre BIBAS, 3 687 500 actions CO FUND III de 0,10 euro de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur d'apport des titres apportés, soit, 885 000 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la société CO FUND III, soit 368 750 euros, constituera une prime d'apport d'un montant de 516 250 euros.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue et description des apports

Les apports sont consentis par une personne physique. Dès lors, au sens des articles 710-1 et suivants du Plan Comptable Général relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, ils seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2. Description des apports

- Les titres de la société BF6, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 7 650 euros par action en pleine propriété.

Ainsi, seront apportées par Monsieur Alexandre BIBAS, 20 actions BF6 en pleine propriété pour 153 000 euros.

- Les titres de la société BF8, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à environ 52 285 euros par action en pleine propriété.

Ainsi, seront apportées par Monsieur Alexandre BIBAS, 14 actions BF8 en pleine propriété pour 732 000 euros.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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 CO FUND III sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Alexandre BIBAS.

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 statuts;

- vérifié la propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie, gage ou nantissement s'y rapportant;

- consulté les documents juridiques et financiers des sociétés BF6 et BF8 mis à ma disposition concernant la vie sociale;

- examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;

- vérifié, jusqu'à la date de mon rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports des titres envisagés sont effectués par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions des sociétés BF6 et BF8 en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions des articles 710-1 et suivants du Plan Comptable Général relatifs au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la propriété par Monsieur Alexandre BIBAS des 20 actions BF6 et des 14 actions BF8 apportées, objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1. Détermination de la valeur des apports par les parties

Les valeurs des apports ont été établies de gré à gré entre les parties.

2.4.2. Valorisation des titres des sociétés apportées

- L'apport de titres BF6 porte sur des actions représentant 10% du capital social.

La valeur d'entreprise a été déterminée par les parties en considérant une approche d'évaluation fondée notamment sur l'actif net réévalué de la société BF6 au 30 juin 2023 qui ressort à un montant de 1 531 359 euros.

En conséquence, La valeur des titres apportés a été fixée à 153 136 euros.

Cette valeur m'apparaît donc pertinente dans la mesure où la méthode utilisée est adaptée à l'activité immobilière de la société BF6.

La revue des données de la valorisation effectuée par les parties selon la méthode décrite ci-dessus, ne m'a pas permis de relever, sur la base des informations qui m'ont été fournies à ce titre, d'élément susceptible de remettre en cause la valeur retenue pour les apports envisagés.

- L'apport de titres BF8 porte sur des actions représentant 14% du capital social.

La valeur d'entreprise a été déterminée par les parties en considérant une approche d'évaluation fondée notamment sur l'actif net réévalué de la société BF8 au 31 mars 2023 qui ressort à un montant de 5 228 770 euros.

En conséquence, La valeur des titres apportés a été fixée à 732 000 euros.

Cette valeur m'apparaît donc pertinente dans la mesure où la méthode utilisée est adaptée à l'activité immobilière de la société BF8.

La revue des données de la valorisation effectuée par les parties selon la méthode décrite ci-dessus, ne m'a pas permis de relever, sur la base des informations qui m'ont été fournies à ce titre, d'élément susceptible de remettre en cause la valeur retenue pour les apports envisagés.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenues s'élevant à 885 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale au montant des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport augmentée de la prime d'apport.

Fait à Sarcelles,
Le 25 novembre 2024



JEAN LEBIT

Membre de la CRCC de Versailles et du Centre

Le Commissaire aux apports