

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MELUN - 7702 - Actes des sociétés (A) - Dépôt
le 06/12/2024 - 10806 - 2024 B 01931 - 931 101 596 - 4FH

DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

8 rue de la Découverte

77600 CHANTELOUP EN BRIE

Tél. 01 41 838 838

Apport de titres de la SAS FRB à la SAS 4FH

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la SAS FRB en date du 04 novembre 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par Madame Teresa FRANCO, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 223-9 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse concernée le 16/07/2024.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et le cas échéant, d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport, et d'autres part, à apprécier les avantages particuliers.

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.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous aborderons successivement les points suivants :

1. Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

1. Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport**1.1 Contexte de l'opération**

Madame Teresa FRANCO et Monsieur José FRANCO, sont les cofondateurs de la SAS FRB, ayant pour activité Entreprise générale de bâtiment, dans le secteur de Ozoir-la-Ferrière.

Les dirigeants souhaitent anticiper leur retraite et maximiser le fruit d'une éventuelle cession de FRB au sein d'une holding « tirelire retraite ». Il est envisagé la création d'une holding active regroupant les fruits de l'activité opérationnelle, la pierre professionnelle et de rendement.

A terme, la société 4FH, future holding, constituera la « tirelire retraite » de Maria Teresa FRANCO et José FRANCO, elle devra être adaptée avec anticipation à cette perspective, selon l'âge souhaité de départ en retraite. La famille pourra progressivement entrer en nue-propriété dans 4FH, de sorte à anticiper la transmission avant ou après cession.

1.2 Présentation des parties en présence**➤ Personne physique concernée :**

- Madame Maria **Teresa** VEIGA BARROS DE CARVALHO **FRANCO** née le 1er mai 1977 à VIANA DO CASTELO (Portugal) demeurant au 1 rue des Pivoines, OZOIR LA FERRIERE (Seine-et-Marne) de nationalité Portugaise mariée avec M José FRANCO, né le 23/10/1966 à ALMADA (Portugal), depuis le 26/06/1997, sous le régime de la Séparation de biens pure et simple.

➤ Société bénéficiaire SAS 4FH :

Société absorbante : SAS 4FH holding

Au Capital de 5 000 €

1 Rue des Pivoines

77330 Ozoir-la-Ferrière

931 101 596 R.C.S. Melun

Présidente : Teresa FRANCO

Directeur Général : José FRANCO

La société 4FH sera détenue par :

- Madame Maria **Teresa** VEIGA BARROS DE CARVALHO **FRANCO** : 45%
- Monsieur José Maria PEDRO FRANCO : 45%
- Madame Eva CARVALHO FRANCO : 5%
- Madame Nelly CARVALHO FRANCO : 5%

et détiendra dans 100% de FRB.

➤ Société dont les titres sont apportés :

La société SAS FRB, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le n°444 806 756, a été fondée en 2005.

Activité : Tous travaux de bâtiment et d'entreprise générale.

Forme juridique : SAS

Date de clôture : 31/12

Associés : Mme Teresa FRANCO..... 500 titres en pleine propriété

Direction : Mme Teresa FRANCO..... Présidente

Régime fiscal : Impôt sur les sociétés

Adresse : 8 place du Marché – 77330 Ozoir-la-Ferrière

1.3 Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

a. Caractéristiques essentielles des apports

L'opération envisagée consiste dans l'apport à une société bénéficiaire (la SAS 4FH) des éléments suivants :

-500 Actions de la SAS FRB par l'associé personne physique

FRB SAS		Capital actuel			
<u>Capital nominal</u>		15 250 €			
Nombre de titres :		500			
Valeur Nominale :		30,50 €			
Capital	Statut	Fonctions	% du Capital	Titres	Apports en Capital
Teresa FRANCO	Associée	Présidente	100%	500	15 250 €
José FRANCO	Aucun	Aucune			- €
Total			100%	500	15 250 €

La loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 a modifié les règles fiscales en matière d'apport de titres à une société soumise à l'IS.

Le principe est le suivant : dès l'instant que le contribuable détient à l'issue de l'apport la majorité des droits de vote de la société à laquelle il a apporté ses titres, sa plus-value d'apport doit être déclarée et se trouve soumise à un report d'imposition.

Le maintien de ce report d'imposition est conditionné au respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- Condition 1 : conserver les titres reçus en rémunération de l'apport,
- Condition 2 : la société holding ne doit pas revendre les titres reçus au cours des 3 années suivantes. La plus-value sera imposée selon les taux en vigueur l'année où interviendra l'extinction du report (consécutivement à la cession des titres reçus par exemple).

En conséquence, la conservation des titres a pour conséquence de ne pas fiscaliser la plus-value.

b. Conditions suspensives

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'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ou par accord unanime des associés constaté dans un acte sous signature privée.
- La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2024 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.
- Agrément de la société 4FH. La SAS FRB étant unipersonnelle et l'Apporteur étant l'associée présidente de cette dernière, aucun agrément préalable à l'apport précité n'est nécessaire.

c. Rémunération des apports

L'Apport évalué à la somme global d'un million deux cent mille (1.200.000) euros est consenti et accepté moyennant l'attribution à l'Apporteur de vingt-quatre mille (24.000) titres, de cinquante (50) euros de valeur

DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

nominales chacune, entièrement libérées, à créer par la Société Bénéficiaire au titre d'augmentation de son capital.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

d. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de ces apports.

1.4 Présentation des apports

a. Méthodes d'évaluation retenues

Ces apports impliquent des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC N°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, ils seront réalisés à une valeur comptable.

b. Description des apports

Les titres de la SAS FRB dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur patrimoniale estimée à 1 235 200 €, arrondie à 1 200 000€ pour 500 titres, soit 2 400€ par action.

La valeur nominale d'une part sociale s'élevant à 30,50€.

Le montant de la prime d'émission par part s'élève à 2 369,50€.

2. Diligences et appréciation 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 estimé 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 les associés de la société SAS 4FH sur la valeur des apports devant être effectués par Madame FRANCO.

Dans ce cadre, nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus et avons tenu des réunions de travail avec l'Expert-comptable, la dirigeante et les représentants de la société FRB, tant pour prendre connaissance de l'opération et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, financières et juridiques envisagées.
- Nous avons pris connaissance du projet de traité d'apport signé le 16/07/2024 et de ses annexes.
- Nous avons pris connaissance des documents juridiques actuels des sociétés concernées par l'opération ;
- Nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en matière de valorisation des apports et en particulier du règlement CRC 2004-01.
- Nous avons contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Nous avons procédé à la revue du rapport de valorisation des titres de la société FRB objet de l'apport, réalisé par le conseil financier de la société apporteuse.
- Nous avons examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

- Nous avons étudié les documents relatifs à l'exercice en cours et nous nous sommes entretenus avec les dirigeants sur le niveau de l'activité et de rentabilité attendu pour l'exercice ouvert depuis le 01 janvier 2024.
- Nous avons obtenu des lettres d'affirmation des dirigeants de la SAS FRB, nous confirmant l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération ainsi que l'absence d'évènement significatif (jusqu'à la date de notre rapport) susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation et de sa conformité

Les apports de titres envisagés sont effectués par des personnes physiques.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC N° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité de l'apport

A l'occasion de nos travaux, nous nous sommes fait confirmer la pleine propriété des titres apportés, que ceux-ci étaient librement transmissibles et n'étaient grevés d'aucune restriction quant à leur transférabilité.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité attendue et son patrimoine actualisée.

b. Valorisation de la société SAS FRB

Pour apprécier la valeur de l'apport, une évaluation multicritère a été mise en œuvre, et nous a été communiquée, dont la synthèse est la suivante :

DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Approche patrimoniale

Evaluation retenue	1 200 000 €
Nombre de titres	500
Valeur unitaire du titre	2 400 €
Valeur nominale	31 €
Prime d'émission si création de titres	2 370 €

Approche rendement

Evaluation retenue	1 200 000 €
Dont fonds propres au jour de la mutation, coupon attaché	1 690 433 €
Good will facial	-490 433 €
REX moyen prévu	360 000 €
Evaluation Good will en nombre d'années de REX	-1,4

Approche EBITDA

Ebitda moyen	454 302 €
Multiple appliqué	4,00
Evaluation en multiple de l'EBITDA	1 810 000 €

Cession "COUPON ATTACHE"

Nombre de titres	500
Valeur unitaire du titre	2 400 €
Evaluation retenue	1 200 000 €
Soit en nombre d'années de REX	3

Cession "coupon détaché"

Evaluation retenue	1 200 000 €
Fonds propres inclus sur bilan de cession	1 690 433 €
BFR d'exploitation maintenu au bilan de cession	-131 815 €
Dividende distribuable avant cession	400 000 €
Evaluation post retrait cash hors exploitation	800 000 €
Soit en nombre d'années de REX	2

Valorisation provisoire retenue

Evaluation retenue	1 200 000 €
Nombre de titres	500
Valeur unitaire du titre	2 400 €
Valeur nominale	31 €
Survaleur latente par titre	2 370 €

c. Appréciation sur la valorisation de la société SAS FRB

Les différentes méthodes d'évaluation aboutissent à un résultat entre 1 200k€ et 1 810 k€

L'approche EBITDA donne un résultat supérieur car le multiple appliqué à l'EBITDA moyen semble élevé.

Il est à noter que la société FRB a une activité stable d'une année sur l'autre, sans saisonnalité particulière de son chiffre d'affaires.

L'analyse des comptes entre la date de clôture du dernier exercice au 31/12/2023 et le 31/08/2024, laisse à penser que le chiffre d'affaires de FRB affichera une légère baisse et que le résultat restera positif.

DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Les capitaux propres et la trésorerie sont positifs et stables. Les principales dettes et créances ne présentent pas de variations significatives, non expliquée.

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, évaluée pour 100% des parts sociales de FRB entre 1 200 000€ et 1 810 000€, 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 majoré de la prime d'émission.

Fait à Chanteloup en brie, le 15 novembre 2024

Le Commissaire aux apports

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Dominique BRIGNONE

DocuSigned by:

Dominique BRIGNONE

971BC0069E904DF...