

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ANNECY - 7401 - Actes des sociétés (A) -  
Dépôt le 30/12/2024 - A2024/012377 - 2021 B 02707 - 881 143 697 - 2S AD

**Société par Actions Simplifiée  
2SAD**

170 D, Impasse de la Chesnaie  
74410 TALMONT-SAINT-JORIOZ

---

**Rapport du commissaire aux apports  
Sur la valeur des apports de titres  
De la société BOULOGNE IMMOBILIER  
Effectués par Monsieur Stéphane Avit et Madame SABRINA D'HONT  
À la société 2SAD**

*Rapport du Commissaire aux Apports établi en application  
De l'article L.225-147 du Code de commerce*

**Rapport du commissaire aux apports  
Sur la valeur des apports de titres  
De la société BOULOGNE IMMOBILIER  
Effectués par Monsieur Stéphane Avit et Madame SABRINA D'HONT  
À la société 2SAD**

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée à l'unanimité des associés de la SAS 2SAD en date du 15 novembre 2024 dans le cadre de l'opération d'apport en nature de 90 titres de la société BOULOGNE IMMOBILIER par Monsieur Stéphane Avit et Sabrina D'Hont, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport signé par les apporteurs Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont et la société bénéficiaire de l'apport en date du 13 décembre 2024. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative 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 augmentée de la prime d'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 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.

Le présent rapport comporte cinq parties qui résument nos constatations et conclusions :

- I. La présentation de l'opération.
- II. La nature, l'évaluation et la rémunération des apports.
- III. Diligences et appréciations sur la valeur des apports.
- IV. Synthèse – Points clés.
- V. Conclusion.

## **I. PRESENTATION DE L'OPERATION**

Il résulte du contrat d'apport, signé entre les parties le 13 décembre 2024, les informations suivantes :

### **1.1 Présentation des parties**

#### **1.1.1 Apporteurs**

- ✓ Monsieur Stephane Avit, de nationalité française, demeurant 170 D Impasse de la Chesnaie – 74410 SAINT-JONIOZ, fait apport en pleine propriété de 70 actions, soit 77,78 % du capital de la société BOULOGNE IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 45.000 Euros, dont le siège social est situé 1 rue de la SAUSSIÈRE – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 531 462 851.
- ✓ Madame Sabrina D'Hont, de nationalité française, demeurant 170 D Impasse de la Chesnaie – 74410 SAINT-JONIOZ, fait apport en pleine propriété de 20 actions, soit 22,22 % du capital de la société BOULOGNE IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 45.000 Euros, dont le siège social est situé 1 rue de la SAUSSIÈRE – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 531 462 851.

#### **1.1.2 Société bénéficiaire de l'apport**

La société 2SAD, SAS au capital de 4.000 Euros, dont le siège social est situé 170 D Impasse de la Chesnaie – 74410 SAINT-JONIOZ, et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de ANNECY sous le numéro 881 143 697.

La société 2SAD est immatriculée depuis le 31 janvier 2020 et a notamment pour objet l'assistance sous toutes ses formes aux entreprises dans les domaines commerciaux, administratifs, financiers ou informatiques. Elle est également spécialisée dans la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et la gestion et l'animation de ces participations.

Son capital est fixé à la somme de 4.000 Euros, divisé en 4.000 actions de 1 Euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

#### **1.1.3 Liens entre l'apporteur et la société bénéficiaire de l'apport**

Monsieur Stéphane Avit, l'apporteur est président et associé de la société 2SAD, bénéficiaire de l'apport.

Madame Sabrina D'Hont, l'apporteur est associée de la société 2SAD, bénéficiaire de l'apport.

### **1.2 Motifs et buts de l'opération**

Le présent apport intervient dans le cadre d'une restructuration capitalistique des titres des sociétés contrôlées par Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont.

Dans ce cadre, Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont, associés de la SAS BOULOGNE IMMOBILIER ont décidé d'apporter les 90 actions qu'ils détiennent au sein de la société BOULOGNE IMMOBILIER à la société 2SAD

A l'issue de cette opération, la société 2SAD détiendra 100 % du capital de la société BOULOGNE IMMOBILIER.

## **II. NATURE, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS**

### **2.1 Description des biens apportés**

Il est fait apport de 90 actions en pleine propriété de la SAS BOULOGNE IMMOBILIER.

### **2.2 Informations concernant la société dont les titres sont apportés**

La société BOULOGNE IMMOBILIER est une Société par Actions Simplifiée dont le capital est de 45.000 Euros divisé en 90 actions de 500 Euros chacune.

La SAS BOULOGNE IMMOBILIER est spécialisée dans la transaction, la location et la gestion immobilière.

Les comptes sociaux de l'exercice 2023 de la société BOULOGNE IMMOBILIER couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023, ont été approuvés à l'unanimité par les associés le 28 juin 2024.

Par ailleurs, la situation d'exploitation et la trésorerie arrêtée au 30 septembre 2024 soit sur une période de 9 mois de la SAS BOULOGNE IMMOBILIER n'appelle pas de remarque particulière.

### **2.3 Date d'effet**

La société 2SAD aura la propriété et la jouissance de 90 actions apportées par Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont à compter de la réalisation définitive dudit apport.

Il convient de préciser que les résultats de l'exercice en cours de la société BOULOGNE IMMOBILIER seront intégralement acquis à la société 2SAD et que celle-ci aura droit aux éventuels dividendes qui seront distribués par la société BOULOGNE IMMOBILIER à compter de la réalisation définitive dudit apport.

## **2.4 Régime fiscal**

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres de Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'hont, ces opérations d'apport bénéficieront d'un report d'imposition de la plus-value réalisée, dans les conditions visées à l'article 150-0 B du Code Général des Impôts s'agissant d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés et dans la mesure où Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont conservent le contrôle de la société 2SAD. Le montant en report d'imposition fera l'objet d'un rappel chaque année sur leur déclaration des revenus.

En matière de droits d'enregistrements, l'apport ne donnera lieu au paiement d'aucun droit.

## **2.5 Conditions suspensives**

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- ✓ Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société BOULOGNE IMMOBILIER de l'opération d'apport et agrément de la société 2SAD en qualité de nouvelle associée de la société BOULOGNE IMMOBILIER ;
- ✓ Adoption par les associés de la société 2SAD tendant à approuver le présent apport, son évaluation et sa rémunération, augmenter le capital social en rémunération dudit apport et modifier corrélativement les statuts de la société 2SAD.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, l'apport prendra effet à la date de réalisation.

## **2.6 Valeur de l'apport**

La valeur des actions apportées a été arrêtée à la somme globale de 450.000 € pour 100 % du capital de la SAS BOULOGNE IMMOBILIER, soit une valeur unitaire de 5.000 Euros par action apportée.

Cette valorisation a notamment été effectuée en référence à une approche patrimoniale.

La valeur des capitaux propres a ainsi été estimé à 450.000 €, soit une valeur unitaire par action de 5.000 Euros.

## **2.7 Rémunération de l'apport**

Pour le calcul du nombre des actions de la société 2SAD à émettre en contrepartie des actions BOULOGNE IMMOBILIER apportées, les actions de la société 2SAD ont été évaluées sur la base du montant des capitaux propres en raison de la faible activité de cette structure.

En conséquence, en rémunération des 70 actions apportées par Monsieur Stéphane Avit, il sera attribué à Monsieur Stéphane Avit 350.000 actions de la société 2SAD émises à 1 Euro de valeur nominale chacune.

Par ailleurs, en rémunération des 20 actions apportées par Madame Sabrina D'Hont, il sera attribué à Madame Sabrina D'Hont 100.000 actions de la société 2SAD émises à 1 Euro de valeur nominale chacune.

### **III. DILIGENCES ET APPRECIATIONS SUR LA VALEUR DES APPORTS**

#### **3.1 Diligences mises en œuvre**

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires à l'effet :

- ✓ De contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété et/ ou la libre transmissibilité ;
- ✓ D'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur de l'apport et sa mise en œuvre.

Notre mission a pour objet de vérifier que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre, augmentée le cas échéant de la prime d'apport.

La réalisation de cet objet implique d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la nature des apports, la méthode d'évaluation retenue et notre appréciation afin qu'il dispose d'éléments objectifs pour prendre sa décision.

Il ne s'agit ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Par voie de conséquence, notre rapport ne peut être utilisé que dans le contexte de l'opération d'apport en nature envisagée.

Pour accomplir notre mission, nous avons utilisé les documents qui nous ont été communiqués par l'apporteur et le représentant de la société, en particulier :

- ✓ Le calendrier juridique de l'opération ;
- ✓ Le K-Bis et les statuts de la société 2SAD ;
- ✓ Le K-Bis et les statuts de la société BOULOGNE IMMOBILIER ;
- ✓ Le traité d'apport signé le 13 décembre 2024 et l'ensemble de la documentation relative à cette opération ;
- ✓ Les derniers comptes annuels clos au 31 décembre 2023 et les comptes annuels des 2 exercices précédents ;

- ✓ La situation arrêtée au 30 septembre 2024 de la société BOULOGNE IMMOBILIER ;
- ✓ Les documents juridiques relatifs à l'approbation des comptes des 3 derniers exercices ;
- ✓ L'origine de propriété des titres apportés ;
- ✓ Et plus généralement, divers documents juridiques, comptables et financiers, jugés utiles dans le cadre de notre mission.

Nous nous sommes entretenus avec les personnes en charge de l'opération, tant pour appréhender le contexte de l'opération projetée, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et financières. Cette prise de connaissance nous a permis d'identifier les parties en présence.

Nous avons notamment :

- ✓ Vérifié la pleine propriété des 90 actions BOULOGNE IMMOBILIER apportées en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement pouvant affecter la valeur de l'apport ou la transmissions desdites actions à la société 2SAD ;
- ✓ Examiné la pertinence de l'approche d'évaluation retenue et procédé à nos propres tests en tenant compte notamment des dernières données financières.

Nous avons également obtenu une lettre d'affirmation de la direction de la société BOULOGNE IMMOBILIER aux termes de laquelle il nous a été notamment confirmé de l'absence d'événements pouvant, d'une part grever la consistance des capitaux propres au 30 septembre 2024 ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

### **3.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable**

L'apport des titres est effectué par des personnes physiques à une personne morale et, de ce fait, n'entre pas dans le champ d'application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

En conséquence, le principe de retenir la valeur réelle de l'apport est justifié et n'appelle pas d'observation de notre part.

### **3.3 Réalité de l'apport**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de réalité de l'apport, à savoir la pleine propriété par Monsieur Stéphane Avit et Madame Sabrina D'Hont, du nombre de 90 actions BOULOGNE IMMOBILIER, objet du présent apport en nature.

Par ailleurs, nous nous sommes fait confirmer que ces actions sont détenues sans contestation et sont librement transmissibles.

### **3.4 Appréciation de la valeur de l'apport**

L'apport est constitué de 90 actions BOULOGNE IMMOBILIER, toutes entièrement libérées et conférant les mêmes droits au porteur. L'analyse de la valeur individuelle par action de l'apport est ainsi similaire à celle de la valeur globale de l'apport.

La valeur réelle des titres de la société BOULOGNE IMMOBILIER a été déterminée sur la base d'une évaluation basée sur une approche patrimoniale.

Conformément à nos diligences, nous avons procédé à la revue de la méthode retenue avec d'autres méthodes par recoupement nous permettant de nous assurer de la pertinence des éléments de référence pris en compte.

Sur ces bases, la valorisation des actions BOULOGNE IMMOBILIER, encadrant la valeur d'apport de 450.000 € n'appelle de notre part de remarque particulière.

### **3.5 Appréciation des avantages particuliers**

L'existence d'avantages particuliers n'a pas été portée à notre connaissance et nous n'en avons pas relevé au cours de nos investigations.

## **IV- SYNTHESE – POINTS CLES**

- ✓ La fourchette de valeurs des titres BOULOGNE IMMOBILIER résultant d'une approche multicritère, encadre la valeur d'apport de 450.000 € retenues par les parties ;
- ✓ Les valeurs auxquelles conduisent nos travaux de valorisation et nos analyses sont cohérentes avec la valeur de l'apport ;
- ✓ Aucun élément significatif n'a été porté à notre connaissance qui pourrait remettre en cause la valeur de l'apport ;
- ✓ A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments de nature à remettre en cause la valeur de l'apport telle que présentée dans le traité daté du 13 décembre 2024.

## **V- CONCLUSION**

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 450.000 € n'est pas surévaluée pour autant que le niveau actuel de l'activité et de la rentabilité de la société BOULOGNE IMMOBILIER se maintient sur plusieurs années.

En conséquence, la valeur des apports est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Paris, le 20 décembre 2024

**SAS FINANCIERE MRL**

**Commissaire aux Apports**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Philippe REVIAL