commissaire
aux comptes

Cabinet Jean François BROTHIER

A.D.I.S.

Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros

Siège social : 1 Lieudit Le Grand Epau - 44150 VAIR-SUR-LOIRE

922 561 683 R.C.S. NANTES

Apport de titres de la société HOLDING DUBOC
Au profit de la société A.D.I.S.

Rapport du Commissaire Aux Apports

25 Rue Françoise DOLTO – 17000 LA ROCHELLE – Tél. 06 09 70 27 38 – jf.brothier1771@gmail.com
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes Ouest Atlantique
Siret : 403 628 829 000 42 – APE : 6920Z – Coordonnées bancaires IBAN : FR76 1170 6120 2056 0418 5417 672 – BIC : AGRIFRPP817

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui m'a été confiée en date du 22 janvier 2025 par l'associé unique de la société « A.D.I.S. », Monsieur Alexandre DUBOC, concernant l'apport en nature des titres qu'il détient dans le capital social de la société HOLDING DUBOC, à la société à responsabilité limitée « A.D.I.S. », j'ai établi le présent rapport, prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de Commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport d'actions qui m'a été communiqué en date du 17 janvier 2025, constituant ainsi un document de travail.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée, le cas échéant d'apprécier les avantages particuliers stipulés, et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des titres à émettre par le bénéficiaire, augmentée éventuellement de la prime d'apport. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 titres à émettre par la société bénéficiaire de ces apports, d'autre part, à apprécier, éventuellement les avantages particuliers stipulés.

Ma mission prend 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.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Synthèse
4. Conclusion

1 – Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Présentation de la société

La société bénéficiaire des apports est une société à responsabilité limitée, à associé unique, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Sa dénomination est « A.D.I.S. ».

Son siège social est situé 1 Lieudit Le Grand Epau – 44150 VAIR-SUR-LOIRE.

La société est immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 922 561 683 depuis le 27 décembre 2022.

Elle a pour objet principal en France et à l'étranger :

- La prise de participations dans toutes sociétés existantes ou à créer et la gestion de ces participations.
- Les prestations de services et de management dans les sociétés filiales, notamment la gestion administrative, juridique, commerciale et financière de toute société filiale,
- La gestion des investissements mobiliers et immobiliers, la gestion du personnel et de la politique de développement.
- Les activités de conseils, d'études, d'ingénierie, de conception, d'assistance, de gestion nancière, juridique, fiscale et comptable, dans les domaines de l'immobilier, l'aménagement foncier, la promotion immobilière auprès de filiales, sociétés ou entités tierces, existantes ou à constituer.
- L'activité de marchand de biens

Son capital social est actuellement fixé à 10 000 Euros, correspondant à 10 000 parts sociales de valeur nominale de UN euro chacune.

Sa durée est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 26 décembre 2121.

Son Gérant et associé unique est Monsieur Alexandre DUBOC, de nationalité française, né le 16 avril 1991 à NANTES (44) et demeurant 1 Lieudit Le Grand Epau - 44150 VAIR-SUR-LOIRE.

1.2 Présentation et rémunération de l'apport

Il est ainsi prévu que :

Monsieur Alexandre DUBOC, de nationalité française, né le 16 avril 1991 à NANTES (44) et demeurant 1 Lieudit Le Grand Epau – 44150 VAIR-SUR-LOIRE,

Apporte au profit de de la société « A.D.I.S. » :

- La nue-propriété de 114 676 actions de la société HOLDING DUBOC reçues par donation réalisée à titre de partage anticipé en date du 27 décembre 2024.

- La dette de soulte résultant de l'obligation de payer à Mesdames Aurélie CHAUMONT-DUBOC et Madame Marie PIOT la somme de deux fois 465 120 €, soit 930 240 €

L'apport des 114 676 actions en nue-propriété est évalué à la somme de 1 395 360 €, soit, environ 12,17 € pour la nue-propriété de chaque action. La dette de soulte est ainsi évaluée à 930 240 € ; en conséquence la valeur de l'apport est évaluée globalement à la valeur des actions moins la valeur de la dette de soulte, soit la somme de 465 120 €.

1.3 Caractéristiques de l'apport

1.3.1 Description de l'apport :

La société, dont les titres sont apportés, est une Société par actions simplifiée qui présente les principales caractéristiques suivantes :

Sa dénomination sociale est « HOLDING DUBOC » et son siège social est situé 412 Route des Landes de la Plée – 44115 BASSE-GOULAINE.

La société est immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro RCS 479 154 445 depuis le 22 octobre 2004.

Son objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger est :

- l'acquisition, la prise de participation, la détention, l'administration et la cession de tous droits sociaux dans toute société ;

- l'exploitation directe ou indirecte d'entreprises ayant de telles activités ;

- la maitrise directe ou indirecte, par tous moyens, de l'immobilier nécessaire à l'exploitation de telles activités ;

- la propriété, l'administration, et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble bâti ou non bâti dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;

- l'achat, la construction et la rénovation d'immeubles ;

- la prestation de tous services se rapportant aux activités ci-dessus et notamment la prestation de services administratifs, comptables et juridiques à ses filiales ;

- la participation de la société par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles et groupement, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise ou de donation en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Le capital social est actuellement fixé à deux millions deux cent quarante-huit mille cinq cent quarante (2.248.540) euros, divisé en deux cent vingt-quatre mille huit cent cinquante-quatre (224.854) actions ordinaires de dix (10) euros de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées.

Sauf prorogation ou dissolution anticipée, la durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit à compter du 22 octobre 2004.

L'exercice social commence le 1 er janvier et finit le 31 décembre.

Monsieur Alexandre DUBOC envisage ainsi de procéder à l'apport de la nue-propriété des titres qu'il détient dans le capital de la société HOLDING DUBOC.

L'apport est ainsi évalué globalement à la somme de 465 120 Euros. Cette valorisation a été librement estimée et arrêtée conjointement par l'apporteur et la société bénéficiaire, en conséquence de quoi, il sera attribué à l'apporteur, 465 120 parts sociales de la société bénéficiaire, numérotées de 10 001 à 475 120, d'une valeur de UN euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, qui seront créées et émises par la société bénéficiaire.

En contrepartie, la société bénéficiaire sera propriétaire de la nue-propriété de 114 676 actions de la Société apportées par l'apporteur.

La société A.D.I.S. augmentera ainsi son capital de 465 120 €, pour le porter de 10 000 € à 475 120 €.

1.3.2 Méthode d'évaluation retenue :

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

Aux termes du projet de traité d'apport, la valeur globale d'apport a ainsi été fixée à 465 120 € pour la nue-propriété des 114.676 actions apportées.

1.3.3 Charges et conditions de l'opération :

Les parts sociales nouvelles devant être émises en rémunération de l'apport seront soumises aux stipulations statutaires dès leur émission.

Dès la réalisation des conditions suspensives, la société bénéficiaire inscrira dans ses comptes d'associés, les parts sociales nouvelles au nom de l'apporteur.

L'apport interviendra à la date des décisions collectives, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, à savoir :

- La remise par le commissaire aux apports nommé par le bénéficiaire du rapport prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce sur la valeur d'apport, étant précisé que la réalisation de cette condition suspensive sera suffisamment constatée par le dépôt dudit rapport au greffe du Tribunal de commerce compétent ; et

- L'approbation des décisions collectives du bénéficiaire de l'apport, en ce compris des termes et conditions du traité, des modalités d'apport, de l'évaluation des actions apportées, de la rémunération de l'apport et de l'augmentation de capital corrélative du bénéficiaire, ainsi que la constatation de la réalisation définitive de l'émission des parts sociales nouvelles, et de la modification corrélative des statuts du bénéficiaire, étant précisé que la réalisation de cette condition suspensive sera suffisamment constatée par la signature du procès-verbal des décisions collectives des associés du bénéficiaire approuvant les éléments susvisés.

2 – Diligences et appréciations 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 pour :

- Contrôler la réalité des Actions apportées ;

- Analyser la valeur d'apport proposée dans le traité ;

- Vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'évènement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les futurs associés de la société « A.D.I.S. » sur la valeur de l'apport devant être effectué. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai notamment effectué les travaux suivants :

- Fait le point avec 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,
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale,
- Obtenu le document de présentation du groupe HOLDING DUBOC et de ses filiales,
- Obtenu et examiné le traité d'apport,
- Vérifié que les derniers états financiers de la société HOLDING DUBOC sont cohérents,
- Pris connaissance de la donation réalisée à titre de partage anticipé, en date du 27 décembre 2024
- Pris connaissance de l'activité sur les premiers mois de l'exercice en cours.

Enfin j'ai obtenu une lettre d'affirmation me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part grever la consistance des capitaux propres des derniers états financiers ou, d'autre part, remettre en cause la valeur de l'apport.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports de 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 de marché en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré que l'apporteur détenait effectivement la nue-propriété des titres, faisant l'objet du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristique de l'appréciation

L'apport porte sur des titres représentant :

- 51 % du capital de la société HOLDING DUBOC, à savoir 114 676 actions sur les 224 854 actions composant le capital de cette dernière.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties sur la base des comptes annuels arrêtés au 31-12-2023, des prévisionnels d'exploitation portant sur les exercices 2024 et 2025, ainsi que sur les données financières disponibles à ce jour.

2.4.3 Appréciation de la valeur d'apport retenue par les parties

Dans le but de corroborer la valorisation retenue, j'ai procédé au contrôle de l'évaluation des titres au moyen de plusieurs méthodes de valorisation appliquées aux agrégats financiers 2023 :

- Méthode des transactions comparables

Je me suis fondé sur les transactions de gré à gré récentes intervenues sur le secteur et dont le domaine d'activité est proche des filiales et participations du groupe HOLDING DUBOC, à partir d'informations publiques communiquées par des médias spécialisés. J'en ainsi appliqué des multiples de chiffre d'affaires et d'EBITDA aux agrégats financiers 2023 de la société HOLDING DUBOC et ses filiales et participations, me permettant d'aboutir à une fourchette de valorisation pour les actions apportées.

- Méthode des DCF

Selon cette méthode usuellement appliquée, la valeur des fonds propres de la société est liée à sa capacité à dégager des liquidités nettes disponibles susceptibles de rémunérer les capitaux investis. Elle correspond à la somme des flux de trésorerie d'exploitation disponibles prévisionnels, actualisés au coût des capitaux engagés.

Je me suis par ailleurs fait communiquer un document de synthèse d'évaluation, faisant l'objet du présent apport.

Les informations sur l'exercice en cours font partie intégrante des indicateurs de base ayant servi à déterminer la valeur unitaire des titres. Au regard des informations à ma disposition, aucun événement postérieur à cette détermination n'est susceptible de remettre en cause la valeur retenue.

4 - Synthèse

Il a ainsi été décidé d'apporter 114 676 actions en nue-propriété de la société HOLDING DUBOC pour un montant global de 465 120 €.

Cette valeur découle directement de la valorisation retenue par les parties liées à l'opération.

Cette valorisation se situe dans la fourchette des valorisations observées au terme de mes travaux, notamment eu égard à la valeur retenue pour la donation réalisée à titre de partage anticipée en date du 27 décembre 2024 ; cette valorisation repose en outre sur la poursuite escomptée du développement du groupe HOLDING DUBOC.

Il n'en demeure pas moins que les différentes méthodes de valorisation utilisées restent cependant soumises à un risque d'aléa, renforcé en outre par les incertitudes liées à la situation financière, économique et géopolitique actuelle en France et dans le monde.

3 - Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur globale des apports s'élevant à 465 120 €uros, n'est pas surévaluée, et en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales « A.D.I.S. » émises en rémunération des apports.

Je n'ai pas noté d'avantages particuliers.

Fait à La Rochelle
Le 23 janvier 2025

Jean-François BROTHIER
Commissaire aux apports