FIPAR Audit

20 rue Paul Bert
92100 Boulogne-Billancourt
T. 01 78 16 43 80 • F. 01 78 16 43 89
contact@cabinet-fipar.fr
www.cabinet-fipar.fr

ABC

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 711 300 €

1 bis Rue des Cols Verts

74 940 – ANNECY LE VIEUX

Société en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS

APPORT DES TITRES DES SOCIETES

ACCES IMMOBILIER et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE

A LA SOCIETE ABC

Monsieur l'associé unique de la société ABC,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'associé unique de la société ABC en date du 12 Décembre 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET dans le cadre de constitution du capital de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.227-1 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets de traités d'apports en nature, établis le 30 Janvier 2025. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 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.

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.

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. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Les présents apports de titres envisagés par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET, lors de la constitution de la société ABC, vise à constituer une holding devant regrouper à terme l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'il détient ou contrôle.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1. Personne physique apporteuse

La société ABC va être constituée par les apports des titres des sociétés ACCES IMMOBILIER, et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE actuellement détenus par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET demeurant 1 bis rue Cols Verts – 74940 ANNECY-LE-VIEUX.

1.2.2. Société bénéficiaire ABC

Conformément au projet de statuts, il est prévu que ABC soit une société par actions simplifiée au capital de 711 300 € ayant son siège social au 1 bis rue Cols Verts – 74940 ANNECY-LE-VIEUX.

1.2.3. Société ACCES IMMOBILIER dont les titres sont apportés

ACCES IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital social de 10.000 €, dont le siège social est sis 1 avenue du Prélevet – 74960 CRAN GEVRIER.

Son capital, composé de 1.000 actions, est détenu par :

- Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET : 898 actions ;
- Cyril Vivien DAVIET : 100 actions ;
- Liliane Catherine CANTELE : 2 actions.

Elle a pour activité la transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière dans son ensemble.

1.2.4. Société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE dont les titres sont apportés

ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE est une société par actions simplifiée au capital social de 7.600 €, dont le siège social est situé à 12 rue des Mouettes – 74940 ANNECY.

Son capital, composé de 760 actions, est détenu par :

- Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET : 380 actions ;
- Lydie Jacqueline Chantal BONNEFOY-CLAUDET : 380 actions.
-

Elle a pour activité l'exploitation d'un fonds de commerce d'agence immobilière ainsi que la régie immobilière.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de traités d'apports en nature.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés

Les apports seront réalisés avec effet à la date création de la société ABC.

Ils sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.227-1 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER contre les titres émis au titre de la création de la société ABC.

En matière de droits d'enregistrement, les apports seront enregistrés gratuitement au moment de leur réalisation, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apports est subordonnée à la constitution définitive de la société ABC.

1.3.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET, 7.113 actions de la société ABC de 100 € de valeur nominale chacune.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

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

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas 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 la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE, dont l'apport est envisagé au titre de la constitution du capital de la société ABC, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 160.000 €, soit 210,53 € par action. Ainsi, 380 actions seront apportées par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET pour 80.000 €.

Les titres de la société ACCES IMMOBILIER, dont l'apport est envisagé au titre de la constitution du capital de la société ABC, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 703.000 €, soit 703 € par action. Ainsi, 898 actions seront apportées Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET pour 631.300 €.

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 estimé 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 l'actionnaire unique de la société ABC sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET.

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 des projets des traités d'apports en nature ;
- 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 de l'activité des sociétés ACCES IMMOBILIER et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE au regard de la situation comptable intermédiaire au 31 Aout 2024 et au 31 Juillet 2024 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation pour chacune des sociétés ACCES IMMOBILIER et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE de la part de leurs dirigeants, me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres au 31 Aout 2024 et 31 Juillet 2024 pour lesdites sociétés.

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

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

Aux termes des projets de traités d'apports en nature, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER en tant que valeur d'apport.

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 ma part.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET des actions des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des actions représentant :

- 89,80% du capital de la société ACCES IMMOBILIER ;
- 50,00% du capital de la société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur des apports a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité attendue des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER.

2.4.3. Valorisation des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER

Pour apprécier la valeur des apports, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie
Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan. En l'absence d'éléments prévisionnels, cette méthode ne peut pas être appliquée.

Dividendes
Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables
Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Actif net réévalué
Les sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER sont détentrices de leur fonds commercial. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué s'applique de façon pertinente sur un marché encore actif pour ce type de fonds. L'actif net réévalué a été déterminé suivant une approche basée sur le chiffre d'affaires.

Evaluation par les multiples de sociétés comparables
A titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur d'entreprise des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER par application à différents agrégats dégagés, des multiples observés sur ces mêmes agrégats, sur un échantillon de sociétés exerçant des activités de nature comparable.

2.4.3.3. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur des apports pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur globale des apports retenue s'élevant à 711.300 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

A Boulogne-Billancourt, le 30 Janvier 2025,

FIPAR AUDIT
Laurent AUGER

