

EXPERT 2F

Société d'Expertise Comptable et de commissariat aux comptes
Inscrite au tableau de L'Ordre des experts-comptables de PARIS Ile de France
Inscrite auprès de la Compagnie des commissaires aux comptes de VERSAILLES



3BOL HOLDING

Société par actions simplifiée
au capital social de 3 000 €

Siège Social : 13 rue de la Jarry
94300 VINCENNES
Société en cours de formation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR L'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE 3BOL INVEST A LA SOCIETE 3BOL HOLDING

3BOL HOLDING

Société par actions simplifiée
au capital social de 3 000 €
Siège Social : 13 rue de la Jarry
94300 VINCENNES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE 3BOL INVEST A LA SOCIETE 3BOL HOLDING

Mesdames, Messieurs les associés de la société S.A.S. 3BOL HOLDING,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des futurs associés de la société 3BOL HOLDING en cours de formation, en date du 21 octobre 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Jean-Philippe BOL, son épouse et ses trois enfants dans le cadre de la création de la société 3BOL HOLDING, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport en nature, signé par tous les associés, personnes physiques apporteurs, et par le futur président de la société 3BOL HOLDING bénéficiaire des apports, le 30 octobre 2024. 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 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 conclusions 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. Synthèse - Points clés**
- 4. Conclusion**

1 Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres de la société 3BOL INVEST est envisagé par Monsieur Jean-Philippe BOL, son épouse et ses trois enfants, lors de la création de la S.A.S. 3BOL HOLDING.

1.2. Parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes physiques apporteurs

Les actions composant le capital social de la société 3BOL INVEST, objet de l'apport à la société 3BOL HOLDING lors de sa création, sont actuellement détenus par :

1) Monsieur Jean-Philippe BOL, époux de Madame Lydie BOL, qui détient la pleine propriété de 1 800 actions sur les 3 000 actions composant le capital de la société 3BOL INVEST.

2) Madame Lydie BOL née BITTOUN, épouse de Monsieur Jean-Philippe BOL, qui détient la pleine propriété de 750 actions sur les 3 000 actions composant le capital de la société 3BOL INVEST.

3) Monsieur Frédéric BOL, enfant de Monsieur Jean-Philippe BOL et de Madame Lydie BOL, qui détient la pleine propriété de 150 actions sur les 3 000 actions composant le capital de la société 3BOL INVEST.

3) Monsieur Stéphane BOL, enfant de Monsieur Jean-Philippe BOL et de Madame Lydie BOL, qui détient la pleine propriété de 150 actions sur les 3 000 actions composant le capital de la société 3BOL INVEST.

5) Madame Laura UZAN née BOL, enfant de Monsieur Jean-Philippe BOL et de Madame Lydie BOL, qui détient la pleine propriété de 150 actions sur les 3 000 actions composant le capital de la société 3BOL INVEST.

Société bénéficiaire des apports : la S.A.S. 3BOL HOLDING

Conformément au contrat d'apport, il est prévu que la société 3BOL HOLDING, société par actions simplifiée en cours de formation, dont le siège social sera fixé au 13 rue de la Jarry – 94300 VINCENNES, aura un capital social constitué uniquement des apports en nature des titres de la société 3BOL INVEST effectués par le groupe familial désigné ci-dessus.

1.2.2. La société 3BOL INVEST

La société 3BOL INVEST est une société par actions simplifiée au capital social de 3 000,00 euros, dont le siège social est sis au 13 rue de la Jarry 94300 VINCENNES, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 980 675 052.

Son capital est composé de 3 000 actions détenues par le groupe familial de Monsieur Jean-Philippe BOL.

La société 3BOL INVEST a pour objet social principal :

- L'acquisition, la gestion et l'exploitation par bail ou autrement d'immeubles à usage commercial, professionnel, industriel ou d'habitation.

La société 3BOL INVEST immatriculée au R.C.S. de CRETEIL depuis le 25/10/2023 va clôturer son premier exercice social le 31/12/2024.

Elle a acquis au cours des mois de février et mars 2024 trois biens immobiliers à usage d'habitation financés par des emprunts souscrits auprès de la BANQUE TRANSATLANTIQUE.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées dans le projet de contrat d'apport en date du 30 octobre 2024.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Date de réalisation de l'apport, évaluation de l'apport, régimes juridique et fiscal adoptés

L'apport sera réalisé à compter du jour de la création de la société 3BOL HOLDING, par la signature de ses statuts et son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La société 3BOL INVEST a été créée au mois d'octobre 2023 et n'a pas encore clôturé son premier exercice social. L'évaluation des titres apportés en nature a été réalisée à la valeur nominale, soit un euro par action apportée.

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples.

En application de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, les apporteurs entendent bénéficier, le cas échéant, du report d'imposition de la plus-value d'apport de titres lors de la création de la société 3BOL HOLDING.

En matière de droit d'enregistrement, l'apport sera enregistré conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code Général des Impôts.

1.3.2. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à :

- Monsieur Jean-Philippe BOL, 1 800 actions d'une valeur nominale d'un euro (1,00 €) chacune, de la société 3BOL HOLDING,
- Madame Lydie BOL, 750 actions d'une valeur nominale d'un euro (1,00 €) chacune, de la société 3BOL HOLDING,

- Monsieur Frédéric BOL, 150 actions d'une valeur nominale d'un euro (1,00 €) chacune, de la société 3BOL HOLDING,
- Monsieur Stéphane BOL, 150 actions d'une valeur nominale d'un euro (1,00 €) chacune, de la société 3BOL HOLDING,
- Madame Laura UZAN, 150 actions d'une valeur nominale d'un euro (1,00 €) chacune, de la société 3BOL HOLDING,

1.3.3. Avantages particuliers

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

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique 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, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2 Description de l'apport

Compte tenu de la création récente de la société 3BOL INVEST le 25 octobre 2023, et du véritable démarrage de son activité au mois de février 2024 (acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation destinés à la location meublée), les 3 000 actions composant le capital de la société 3BOL INVEST dont l'apport est envisagé lors de la création de la société 3BOL HOLDING, ont été évaluées à leur valeur nominale, c'est-à-dire à la somme de 3 000 euros, soit 1 euro par action apportée. Ainsi :

- 1 800 actions de la société 3BOL INVEST seront apportées par Monsieur Jean-Philippe BOL pour une valeur de 1 800 euros.
- 750 actions de la société 3BOL INVEST seront apportées par Madame Lydie BOL pour une valeur de 750 euros.
- 150 actions de la société 3BOL INVEST seront apportées par Monsieur Frédéric BOL pour une valeur de 150 euros.
- 150 actions de la société 3BOL INVEST seront apportées par Monsieur Stéphane BOL pour une valeur de 150 euros.
- 150 actions de la société 3BOL INVEST seront apportées par Madame Laura UZAN pour une valeur de 150 euros.

2. Diligences accomplies et appréciation 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 3BOL HOLDING sur la valeur de l'apport devant être effectué par les associés de la société 3BOL INVEST.

J'ai notamment :

- Echangé 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 contrat d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- analysé l'activité de la société 3BOL INVEST depuis sa création au mois d'octobre 2023 jusqu'au 30 septembre 2024, au regard d'une situation comptable arrêtée au 30/09/2024.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Jean-Philippe BOL me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements postérieurs au 30/09/2024 pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres au 30 septembre 2024 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative l'activité de la société 3BOL INVEST.

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

L'apport des biens meubles est effectué par des personnes physiques.

Aux termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir comme valeur réelle la valeur nominale des actions de la société 3BOL INVEST en tant que valeur d'apport.

Le choix de retenir la valeur réelle des titres 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 de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par le groupe familial de Monsieur Jean-Philippe BOL des actions qu'il détient de la société 3BOL INVEST, objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur les actions représentant la totalité du capital social de la société 3BOL INVEST.

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

La valorisation des titres de la société 3BOL INVEST a été réalisée en prenant en considération le démarrage récent de son activité.

La société a acquis au cours du 1^{er} trimestre 2024 trois biens immobiliers à usage d'habitation dans des grandes villes de province (Angers, Lille, Le Mans), financés par des emprunts bancaires et destinés à la location meublée.

Les locations des appartements ont débuté au mois de mars 2024 pour Lille, juin 2024 pour Le Mans et juillet 2024 pour Angers, c'est-à-dire à des dates très récentes.

Les comptes arrêtés au 30 septembre 2024 font ressortir une perte comptable de -66 804 €, dont 20 789€ au titre des amortissements pratiqués, 11 123 € pour l'équipement des appartements et 19 353 € d'honoraires et frais d'actes de notaires, conseils et agences immobilières.

Les mises en locations étant récentes, les recettes constituées des loyers et provisions pour charges s'élèvent à 8 546 € au 30/09/2024.

Ainsi, les titres de la société 3BOL INVEST sont évalués à leur valeur nominale de 3 000 € au total, soit 1,00 € par action.

3. Synthèse - Points clés

Au cours de son premier exercice dont la date de clôture est fixée au 31 décembre 2024, la société 3BOL INVEST supporte des coûts liés au démarrage de la société, à l'acquisition, l'équipement mobilier et à la mise en location meublée des appartements ; ces coûts expliquent la situation déficitaire au 30 septembre 2024.

A partir de 2025, le résultat courant avant impôt hors charges calculées (amortissements) devrait être équilibré.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 3 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital social de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à CERGY, le 19 novembre 2024

Pour la société EXPERT 2F

François FLOC'HLAY

Commissaire aux Comptes inscrit
Membre de la Compagnie Régionale
de VERSAILLES