FITECO

Expertise comptable - Conseil - Audit

« ABELOTHIS INVEST »

Société à responsabilité limitée en cours d'immatriculation
Siège social : 1, le Champ Lavoinerie
72130 ASSE-LE-BOISNE

R.C.S En cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR MONSIEUR ALBIN GRANGER AU PROFIT DE LA SOCIETE « ABELOTHIS INVEST »

******

« ABELOTHIS INVEST »

Société à responsabilité limitée en cours d'immatriculation
Siège social : 1, le Champ Lavoinerie
72130 ASSE-LE-BOISNE

R.C.S En cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR MONSIEUR ALBIN GRANGER AU PROFIT DE LA SOCIETE « ABELOTHIS INVEST »

******

A l'associé unique,

Nous avons été désignés en qualité de commissaire aux apports le 20 mai 2025, par décision de l'associé unique, pour la société « ABELOTHIS INVEST ».

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée, nous avons été chargés d'apprécier la valeur globale des apports en nature, qu'il est prévu de consentir à la société à responsabilité limitée « ABELOTHIS INVEST », et de vérifier que la valeur globale des apports correspond au moins à la valeur des parts à émettre. Cette mission et notre rapport sont prévus par l'article L.223-9 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par les parties concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

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 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 de l'apport, et à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

Notre rapport portera sur les points suivants :

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

1) PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillé dans le projet de traité d'apport, peuvent se résumer comme suit.

1.1 Contexte de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport de 543 actions en pleine propriété et 375 actions en nue-propriété de la « SAS SOGEPI » au profit de la société « ABELOTHIS INVEST », étant entendu que le capital social de la société SOGEPI est composé de 2 953 actions.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la restructuration du patrimoine de Monsieur GRANGER.

1.2 Présentation des parties

1.2.1 Société bénéficiaire

La société « ABELOTHIS INVEST » bénéficiaire de l'apport, est une société à responsabilité limitée en formation, sise 1, le Champs Lavoinerie à ASSE-LE-BOISNE (72130). Elle est en cours d'immatriculation au RCS du Mans.

1.2.2 Apporteurs

Monsieur Albin GRANGER, né 15 septembre 1982, demeurant 1, le Champ Lavoinerie – 72130 ASSE-LE-BOISNE.

Liés ensemble par un pacte civil de solidarité soumis au régime de la séparation de biens avec Mme Marine VALERE, déclaré conjointement en date du 20 novembre 2017 devant l'officier d'état civil de SENE.

1.2.3 Sociétés dont les titres sont apportés

La société « SOGEPI », est une société par actions simplifiée au capital de 29 530 €, sise ZA RN 138 La Liberge à BERUS (72610). Elle est immatriculée au RCS du MANS sous le numéro 479 747 107.

Elle a pour objet :

- La fabrication et la vente d'objets divers en bois tel que : pigeonniers, maisons en bois, chalets, garages, bancs, tables, jeux d'enfants pour collectivités et particuliers, pavés, passerelles et généralement tous produits et ses dérivés en bois. L'achat et la vente de bois de toutes sortes brut et raboté Import/export ;
- La fabrication et la pose de maisons ou chalets des pigeons et en général tous les bâtiments en bois et métal servant à héberger, exploiter ou gérer les oiseaux de villes et de campagnes par le contrôle des naissances ;
- La gestion des oiseaux de villes par les œufs, la gestion des oiseaux des lacs et des étangs par le contrôle des naissances ;
- Le nettoyage des sites pollués par les fientes d'oiseaux, l'exploitation des fientes d'oiseaux récupérées comme engrais, la fermeture, la pose des accès et nichages des pigeons dans les villes ;
- La fourniture et pose de systèmes électriques et piquants pour empêcher des nichages des pigeons et autres dans les sous pentes de maisons, églises, clochers d'église et divers.

Ses actions sont actuellement détenues par :

- Monsieur Albin GRANGER pour 543 actions ;
- Madame Carole JACQUIN GRANGER pour 1 720 actions dont la nue-propriété est détenue par M. Albin GRANGER pour 375 actions, pour en avoir hérité lors du décès de Monsieur Gérard Granger le 6 mars 2022 ;
- Madame Aurore AMBRAZE pour 543 actions ;
- Monsieur Aurélien FONTAINE pour 147 actions.

M. Albin GRANGER est associé unique de la société bénéficiaire.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Ces apports 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.223-9 du code de commerce.

Les présents apports sont placés sous le régime fiscal de l'article 150-0-B ter du code général des impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la réalisation des conditions suivantes :

- L'immatriculation de la société bénéficiaire ;
- L'établissement du présent rapport.

La date de réalisation des apports devant intervenir avant le 30 juin 2025.

1.3.3 Rémunération des apports

Il est prévu que la création des 288 683 parts sociales de la société ABELOTHIS INVEST seront intégralement attribuées en pleine propriété à Monsieur Albin GRANGER en rémunération de son apport de :

- 543 actions détenues en pleine propriété de la société SOGEPI ;
- 375 actions détenues en nue-propriété de la société SOGEPI.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers stipulés.

1.4 Présentations des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties et leurs conseils. Cette valeur repose sur la mise en œuvre de méthodes basées sur des approches patrimoniale et de rendement.

La mise en œuvre de ces différentes méthodes, a été réalisée sur la base des indicateurs dégagés des comptes arrêtés au 31 décembre 2024, 2023 et 2022.

1.4.2 Description des apports

Les titres de la société « SOGEPI », dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle, estimée à 1 110 000 euros.

Ainsi, les 543 actions de la société « SOGEPI » apportées par Monsieur Albin GRANGER sont valorisées à 375,89 euros l'une.

Une décote de 40 % a été appliquée sur les titres détenus en nue-propriété. Ces titres seront apportés à une valeur unitaire de 225,53 euros.

2) DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon les normes professionnelles de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, applicables à cette mission.

Nous avons notamment :

- échangé avec les personnes en charge de la réalisation de l'opération, sous ses aspects financiers et juridiques ;
- pris connaissance du contexte de ladite opération, et des motivations des parties ;
- vérifié la propriété des titres apportés ;
- pris connaissance du contrat d'apport, et avons procédé aux contrôles nécessaires des conditions juridiques de l'opération ;
- pris connaissance de l'activité de la société SOGEPI au regard des comptes au 31/12/2024 et d'informations comptables 2025 ;
- examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties, et des éléments permettant de justifier de sa cohérence et de son caractère approprié.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires, dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports

L'évaluation des apports a été réalisée par le cabinet comptable de la société « SOGEPI » à savoir le cabinet BAKER TILLY Le Mans.

Il a été décidé par les parties d'utiliser la valeur réelle estimée des actions des sociétés « SOGEPI » en tant que valeur d'apport.

Le choix de la valeur réelle est conforme à la réglementation comptable.

2.3 Réalité des apports

Nous nous sommes assurés de la réalité de la pleine propriété des 543 actions de la société « SOGEPI » objets du présent apport, par Monsieur Albin GRANGER.

Nous nous sommes assurés de la réalité de la détention en nue-propriété des 375 actions de la société « SOGEPI », objets du présent apport, par M. Albin GRANGER.

2.4 Valeurs individuelles des apports

La valeur des apports constitués par :

- les 543 actions détenues en pleine propriété de la société « SOGEPI », a été fixée à 204 107,69 euros ;
- les 375 actions détenues en nue-propriété de la société « SOGEPI », a été fixée à 84 545,01 euros.

2.5 Appréciation de la valeur des apports

La valeur des apports a été déterminée par les parties, sur la base d'une évaluation effectuée par le conseil des parties. Cette évaluation est essentiellement basée sur la moyenne de deux approches reposant sur la rentabilité de la société.

Valorisation de la société SOGEPI (pour la pleine propriété des titres) :

Sur la base de ces hypothèses, il nous a notamment été communiqué les valorisations suivantes :

k€	Valeur centrale	Valeur basse	Valeur haute
A **Moyenne des méthodes retenues**	**1 110**	**1 063**	**1 161**
1 Méthode de la CAF	1 106	1 063	1 148
2 Méthode de Gordon-Shapiro	1 115	1 062	1 174

La méthode fondée sur la capacité d'autofinancement (CAF) consiste à estimer la valeur des titres de la société en fonction de sa capacité à rembourser une dette d'acquisition, après déduction de sa dette financière nette et des investissements nécessaires au maintien de ses immobilisations. Cette approche est principalement utilisée par les établissements bancaires pour évaluer la solvabilité d'une entreprise dans le cadre d'un financement d'acquisition. Nous n'avons pas de remarque particulière sur les indicateurs et retraitements réalisés pour l'utilisation de cette méthode.

La méthode de Gordon-Shapiro, quant à elle, repose sur l'actualisation d'un niveau de résultat net supposé constant dans le temps. Elle considère que la valeur actuelle de la société correspond à la moyenne actualisée de ses résultats nets historiques, en partant du principe que l'entreprise est en mesure de générer durablement un résultat net stable tout au long de sa vie. De même, nous n'avons pas de remarque particulière sur les indicateurs et retraitements réalisés pour l'utilisation de cette méthode.

Nous avons estimé, en tant qu'approche complémentaire, la valeur de la totalité des actions de la société « SOGEPI », par l'actualisation à l'infini des « Free Cash-Flow » du groupe, appelée « méthode des DCF ». Cette évaluation fait ressortir une valeur supérieure à la valeur retenue pour l'évaluation de ces opérations d'apport.

Valeur des titres de la société SOGEPI apportés en nue-propriété :

La quote-part utilisée pour déterminer la valeur de la nue-propriété des titres est conforme au barème de l'article 669 du code général des impôts.

2.6 Appréciation des avantages particuliers stipulés

Nous vous informons que nous n'avons pas eu connaissance de l'existence d'avantages particuliers stipulés, et nos travaux ne nous ont pas permis d'en relever.

3) SYNTHESE – POINTS CLES

3.1 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

La valorisation repose sur des hypothèses d'activité équivalente à la moyenne des trois derniers exercices.

Elle repose également sur l'exactitude des déclarations du management quant aux retraitements effectués sur les indicateurs normatifs retenus.

4) CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous concluons que la valeur des :

- 543 actions apportées en pleine-propriété de la société « SOGEPI », s'élevant à 204 108,27 euros soit 375,89 euros par action, n'est pas surévaluée ;
- 375 actions apportées en nue-propriété de la société « SOGEPI », s'élevant à 84 573,75 euros soit 225,53 euros par action, n'est pas surévaluée.

Nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers stipulés.

Fait à La Ferté-Bernard, le 28 mai 2025

SAS FITECO
Commissaire aux Comptes

Vincent MAQUET