

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.



**Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres
de la société MARGARET apportés à la société AAMHOME
HOLDING**

AAMHOME HOLDING

21 avenue Montaigne
74600 ANNECY

Société par actions simplifiée en cours de constitution

1	Présentation de l'opération et description de l'apport	4
1 1	Contexte de l'opération	4
1 2	Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence	4
1 2 1	Personne physique apporteuse	4
1 2 2	Société bénéficiaire AAMHOME HOLDING	4
1 2 3	Société MARGARET dont les titres sont apportés	5
1 3	Description de l'opération	6
1 3 1	Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, régimes juridique et fiscal adoptés	6
1 3 2	Conditions suspensives	6
1 3 3	Rémunération des apports	6
1 4	Présentation des apports	6
1 4 1	Méthode d'évaluation retenue	6
1 4 2	Description des apports	6
2	Diligences et appréciation de la valeur des apports	7
2 1	Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports	7
2 2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable	7
2 3	Réalité des apports	8
2 4	Appréciation de la valeur des apports	8
2 4 1	Nature des apports	8
2 4 2	Détermination de la valeur des apports par les parties	8
2 4 3	Valorisation de la société MARGARET	8
3	Synthèse – Points clés	9
3 1 1	Diligences mises en œuvre	9
3 1 2	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur	9
4	Conclusion	10

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société MARGARET apportés à la société AAMHOME HOLDING

A l'associée unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée unique en date du 10 septembre 2025 concernant la valeur des titres de la société MARGARET, apportés à la société AAMHOME HOLDING, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 225-8 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport. 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 les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté 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 du nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'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 date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et la description des apports ;
- Diligences et notre appréciation de la valeur des apports ;
- Synthèse – points clés ;
- Conclusion.

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

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport des titres de la société MARGARET, envisagé par M^{me} Alix-Anne LAVIGNE, s'opère au profit de la société AAMHOME HOLDING, créée à cet effet.

1.2 Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

M^{me} Alix-Anne LAVIGNE, née le 28 octobre 1988 à ALBERTVILLE, et demeurant au 21 Avenue Montaigne – 74600 ANNECY, est propriétaire de 1 530 actions de la société MARGARET (soit 51% du capital social).

1.2.2 Société bénéficiaire AAMHOME HOLDING

La société bénéficiaire sera la société AAMHOME HOLDING, société par actions simplifiée en cours de constitution, qui aura son siège social au 21 Avenue Montaigne – 74600 ANNECY.

Le capital de la société AAMHOME HOLDING sera détenu par M^{me} Alix-Anne MARILLY et se composera de 19 992 actions d'une valeur nominale de 10 €uros chacune.

La société AAMHOME HOLDING aura pour objet, en France et à l'étranger :

- La souscription, l'acquisition, la cession de toutes valeurs mobilières, la gestion de tous portefeuilles de titres pour le compte de la société ;
- La prise de participations et d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières, immobilières ;
- La création, la mise en valeur, l'exploitation, la direction, l'organisation, la gérance, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises industrielles, commerciales ou de prestations de services ;
- Toutes prestations en matière administrative, commerciale, technique, financière et de gestion, et notamment la gestion du personnel, le management et, en particulier, au profit de ses filiales et participations ;
- La formation en tous domaines et, en particulier, dans les domaines de la conciergerie, de l'hospitality, de l'optimisation des performances locatives ;
- Le dépôt, l'achat, la vente, la concession, la détention, le développement et la gestion de tous droits de propriété intellectuelle (dessins, brevets, marques, signes distinctifs, etc.) ;
- Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
 - o La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
 - o La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
 - o La participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
 - o Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

1 2 3 Société MARGARET dont les titres sont apportés

La société MARGARET est une société par actions simplifiée au capital social de 3 000 Euros, dont le siège social est situé au 21 Avenue Montaigne – 74600 ANNECY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 882 874 357 RCS ANNECY.

Son capital, composé de 3 000 actions, se répartit comme suit :

- 1 530 actions d'une valeur nominale de 1 Euro détenue par M^{me} Alix-Anne MARILLY (soit 51% du capital social) ;
- 1 470 actions d'une valeur nominale de 1 Euro détenue par M^{me} Aude GARLASCHELLI (49%).

La société MARGARET a pour objet :

- L'activité de transactions immobilières et commerciales, gestion de locations, administrations de biens, cession et transmission d'entreprises, et toutes activités se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ainsi défini ;
- La création, l'acquisition, la prise en gérance libre de tous établissements commerciaux, agences immobilières et autres, la location ou l'achat de tous immeubles pouvant servir de manière quelconque à l'objet social ;
- L'activité de gestion de locations en meublés touristiques comprenant la réalisation de prestations de conseils auprès du propriétaire pour la location de son logement, la mise en ligne et la gestion des annonces de location via les plateformes en ligne ou en direct, l'organisation du séjour des voyageurs, le ménage, la blanchisserie, la gestion des consommables, la petite maintenance ;
- Toutes prestations de services de conciergerie par sous-traitance (accueil des locataires et remise des clés, mise en relation avec différents corps de métier pour l'entretien du logement) à l'exclusion de toute gestion de fonds pour le compte de ses clients ;
- La location ponctuelle pour l'organisation de tout évènement public, privé ou associatif du lieu ;
- La société pourra également s'intéresser sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de société, apport, fusion, souscription, achat de titres ou de droits sociaux, et participation étrangère, dont le commerce serait similaire en tout ou partie à celui sus-indiqué ou susceptible de concourir au développement des entreprises de la société ;
- Et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

1 3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1 3 1 Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, régimes juridique et fiscal adoptés

La société AAMHOME HOLDING sera propriétaire des droits sociaux apportés avec effet à la date de réalisation de l'opération.

Les 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. 225-8 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-O B Ter du Code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société MARGARET contre les titres émis au titre de la création de la société AAMHOME HOLDING.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera exonéré, conformément aux dispositions de l'article 810 Bis alinéa 1 du Code général des impôts.

1 3 2 Conditions suspensives

Aucune condition suspensive n'a été portée à notre connaissance.

1 3 3 Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à M^{me} Alix-Anne MARILLY, 19 992 actions de la société AAMHOME HOLDING d'une valeur nominale de 10 €uros chacune, entièrement libérées.

1 4 Présentation des apports

1 4 1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC 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.

1 4 2 Description des apports

Les titres de la société MARGARET, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 199 920 €uros, soit 10 €uros par actions.

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associée unique sur l'absence de surévaluation des apports effectués. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- Eu des entretiens avec les conseils des parties prenantes de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de contrat d'apport ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC 2017-01 ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre.

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

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de la société MARGARET 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 notre part.

2 3 Réalité des apports

Les 1 530 actions de la société MARGARET appartiennent à M^{me} Alix-Anne MARILLY pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société.

2 4 Appréciation de la valeur des apports

2 4 1 Nature des apports

Les apports portent sur des titres représentant 51% du capital de la société MARGARET.

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 le patrimoine et la rentabilité de la société MARGARET.

2 4 3 Valorisation de la société MARGARET

Outre la prise de connaissance du rapport d'évaluation établi par la société d'expertise comptable ANDERLAINE, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritères pour apprécier la valeur des apports.

Méthodes d'évaluation écartées

- *Dividendes attendus*

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

- *Flux de trésorerie futurs*

Ne disposant pas de données financières prévisionnelles, cette méthode d'évaluation est écartée.

- *Actif net comptable corrigé*

Compte-tenu de la nature de l'activité de la société MARGARET, cette méthode est écartée.

Méthodes d'évaluation retenues

- *Evaluation par un multiple de l'excédent brut d'exploitation économique (EBITDA)*

Nous avons retenu le dernier EBITDA normatif connu de la société, auquel nous avons appliqué :

- Un multiple proposé par l'observatoire des PME non cotées de la compagnie des conseils et experts financiers (CCEF), à jour au mois de février 2025 ;
- Un multiple déterminé à partir des caractéristiques propres de la société et des dernières données de marché observées.

Après prise en compte du dernier endettement financier net connu de la société, nous aboutissons à une valeur de société.

Les valorisations ressortant de ces approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité de la société MARGARET se maintienne sur les prochaines années.

3 Synthèse – Points clés

3 1 1 Diligences mises en œuvre

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 les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine 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 qu'elle correspond au moins au montant de la valeur nominale des titres à créer.

Pour établir les conditions des apports, nous nous sommes basés sur l'évaluation déterminée comme décrite au point 2 du présent rapport.

Pour l'appréciation de la valeur de la société MARGARET, nous avons procédé à nos propres évaluations.

Il a été décidé de retenir une valorisation 199 920 €uros pour les titres apportés à la société AAMHOME HOLDING. Cela ne nous semble pas surévalué.

3 1 2 Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Nous avons identifié une valeur de clientèle au niveau de la société MARGARET. Dès lors, l'appréciation de la valeur des apports dépend notamment de l'estimation de cette clientèle.

4 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de la société MARGARET, apportés à la société AAMHOME HOLDING, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de cette dernière.

Il n'a pas été porté à notre connaissance la création d'avantage particulier à l'occasion de cet apport.

Fait à Annecy,



Signature numérique de Guillaume
BERARD
Date : 2025.09.17 16:25:35 +02'00'
Version d'Adobe Acrobat :
2025.001.20693

Guillaume BERARD
Commissaire aux apports

sa
secaudit
commissaire aux comptes
& bien plus

Guillaume BERARD

