

---

**CDE INVEST CAPITAL**

Société par Actions Simplifiée (SAS)

Au capital de 500 000 euros

Siège social : 9 Rue d'Aguesseau

92100 – Boulogne-Billancourt

*En cours d'immatriculation auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre*

---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

*(Article L.225-14 du code de commerce)*

-

Constitution de la Société par Actions Simplifiée

CDE INVEST CAPITAL par apport de titres

---

A l'associé unique,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée par décision du futur associé unique le 4 octobre 2024, concernant la constitution de votre Société par Actions Simplifiée (SAS) par apport en nature des titres de la Société A Responsabilité Limitée (SARL) 2B Patrimoine, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-14 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de statuts constitutifs de la Société par Actions Simplifiée CDE INVEST CAPITAL (article 2), établi en date du 16 décembre 2024. 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 selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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, la SAS CDE INVEST CAPITAL.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans les cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

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 prendre connaissance de nos 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. Conclusion

## **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION**

Dans le cadre de l'organisation patrimoniale de vos activités, vous envisagez d'apporter les titres de la SARL 2B Patrimoine, à la SAS CDE INVEST CAPITAL, structure holding créée à cette occasion.

### **1.2. SOCIETES CONCERNEES PAR L'OPERATION**

#### **1.2.1. SOCIETE DONT LES TITRES SONT APPORTES : SARL 2B PATRIMOINE**

La société 2B Patrimoine est une société à responsabilité limitée (SARL) dont le siège social est situé au 12 Rue des Abondances – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010 sous le numéro 528 857 543 RCS Nanterre.

Son capital social est de 3 000 euros divisés en 300 parts, toutes intégralement libérées, d'une valeur nominale de cinquante (10) euros.

Selon l'article 2 de ses statuts, la société a pour objet social :

- Courtage en placements financiers et en assurances, courtage en opérations de banque et services de paiements, conseils en investissements financiers, prestations de conseils dans le domaine d'affaires immobilières, financières et monétaires, transactions sur immeubles et fonds de commerce et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financiers, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.
- La participation de la Société, par tous les moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

A ce jour, l'activité de la SARL 2B Patrimoine est répartie entre une clientèle auprès de laquelle elle est directement référencée. Son chiffre d'affaires à la clôture de l'exercice intermédiaire clos au 30 septembre 2024 était de 196 658 € sur 9 mois.

#### **1.2.2. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT : SAS CDE INVEST CAPITAL**

La société CDE INVEST CAPITAL sera une société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 19 Rue d'Aguesseau – 92100 Boulogne-Billancourt, en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

Son capital social sera de 500 000 euros divisés en 500 000 actions, toutes intégralement libérées, d'une valeur nominale d'un (1) euros.

Selon l'article 2 de ses projets de statuts, la société CDE INVEST CAPITAL a pour objet, direct ou indirect, tant en France qu'à l'étranger :

- La prise de participations dans toutes entités juridiques et dans toutes sociétés, en vue de la détention, en tant que holding financière, de leur contrôle ou d'une simple participation

minoritaire, et ce par tous moyens, notamment par achat, apport, souscription d'actions, parts sociales et généralement tous biens mobiliers et valeurs mobilières, ou par apport partiel d'actif, fusion ou autre ;

- La gestion de ces participations et notamment l'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ; toutes opérations et prestations se rapportant à cette activité ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet précité ou pouvant en favoriser l'extension ou le développement.

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

### 1.3. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS DE COMMERCE A APPORTER

Monsieur Christophe DECAIX, né le 4 août 1968 à Compiègne, de nationalité française, demeurant 12 Rue des Abondances – 92100 Boulogne-Billancourt, apporte à la société SAS CDE INVEST CAPITAL :

- **255 parts sociales d'une valeur nominale de 10 € de la SARL 2B Patrimoine soit 85% du capital de la SARL 2B Patrimoine.**

En contrepartie, il recevra :

- **499 800 actions de la SAS CDE INVEST CAPITAL d'une valeur nominale de 1 € soit 99,96 % du capital de la SAS CDE INVEST CAPITAL.**

### 1.4. LA VALORISATION DES APPORTS EN NATURE

#### 1.4.1. L'ÉVALUATION DES REVENUS DE L'ACTIVITÉ

L'application des coefficients usuels par type d'activité donne une 1<sup>ère</sup> évaluation du portefeuille. En ne retenant que le seul récurrent, ce qui est usuel pour les acquéreurs de portefeuille similaire, on obtient une évaluation comparable.

Valorisation par les Revenus de l'activité en K€	2021	2022	2023
Assurance	139	207	193
Placements financiers	26	45	46
Immobilier	70	83	62
Santé Indiv & Collective & Prev	28	29	30
Retraite PER	81	93	92
Honoraires	6	7	11
Autres revenus	21	52	29
Résultat de la méthode en K€	<b>371</b>	<b>517</b>	<b>463</b>

En ne retenant que les activités récurrentes, ce que font fréquemment les acquéreurs, l'évaluation ci-dessous est obtenue :

Valorisation par les Revenus de l'activité en K€	2021	2022	2023
Assurance	43	53	52
Placements financiers	13	23	23
Santé Indiv & Collective & Prev	14	15	15
Retraite PER	27	31	31
Honoraires	2	2	4
<b>Total du récurrent</b>	<b>99</b>	<b>123</b>	<b>124</b>
<b>Résultat de la méthode en K€ - Coeff 3</b>	<b>297</b>	<b>370</b>	<b>373</b>

Cette évaluation est sensiblement inférieure à la 1<sup>ère</sup> version car n'intègre pas les activités exceptionnelles. Le coefficient de 3 nous paraît adapté compte tenu de la durée de détention des produits vendus.

#### 1.4.1.1. L'EVALUATION PAR LA METHODE DES ENCOURS CONFIES

Il est utile de vérifier ces calculs en appliquant un % au stock d'actifs confiés - comme le font généralement ceux qui cumulent frais de dépôt, de gestion et de distribution, et notamment les banquiers privés.

Valorisation par les Revenus de l'activité en K€	Coefficient	2021	2022	2023
Assurance – Euros	1,5%	103	117	129
Assurance – UC	3,0%	337	336	342
Titres vifs	1,5%	30	32	38
Retraite PER	2,0%	58	80	120
<b>Résultat de la méthode en K€ - Coeff 3</b>		<b>528</b>	<b>565</b>	<b>629</b>

#### 1.4.1.2. L'EVALUATION DE LA CLIENTELE

L'analyse de la clientèle, de son profil et de son potentiel, permet de préciser la valeur du portefeuille. Certains caractères des clients justifient une surcote, d'autres une décote. La colonne « coefficient » des tableaux qui suivent indiquent les correctifs que nous appliquons.

Surcotes et décotes Clientèle	2021	2022	2023
Répartition géographique des clients	+14%	+14%	+14%
Répartition des clients par âge	+1%	+1%	+0%
Concentration	-5%	-5%	-5%
Dirigeants et leurs familles	+0%	+0%	+0%
Ancienneté du portefeuille	+0%	+0%	+0%
Stabilité de la clientèle et Dynamisme	+1%	+1%	+1%
Autres surcote / décote	+0%	+0%	+0%
<b>Résultat de la méthode en K€ - Coeff 3</b>	<b>+11%</b>	<b>+11%</b>	<b>+11%</b>

#### 1.4.1.3. CONCLUSION 1 : LA VALEUR PAR LE PORTEFEUILLE

En combinant les différentes approches, on obtient une évaluation qui est à ce stade indépendante de l'organisation. L'analyse de la clientèle, de son profil et de son potentiel, permet de préciser la valeur

du portefeuille.

Valorisation par les Revenus de l'activité	2021	2022	2023
Valorisation par les Revenus de l'activité	371	517	463
Valorisation par les Encours confiés	528	565	629
Valorisation par le Récurrent seul	297	370	373
<b>Moyenne</b>	<b>398</b>	<b>484</b>	<b>488</b>
Surcote / Décote globale Clientèle	11%	11%	11%
<b>VALEUR PAR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>443</b>	<b>537</b>	<b>542</b>

#### 1.4.2. L'EVALUATION DE L'ENTREPRISE : RENTABILITE & ORGANISATION

Dans les cabinets de CGP, où les dirigeants fondateurs sont aussi les animateurs directs, il convient de retenir un indicateur de rentabilité qui soit indépendant de leur mode de rémunération (en salaire, en dividende ou en honoraires). C'est pourquoi nous réintégrons à l'excédent brut d'exploitation la rémunération salariale des dirigeants, et en outre 50% des frais de déplacement, missions et réceptions.

On obtient ainsi un indicateur que nous appelons la capacité bénéficiaire brute de l'entreprise c'est-à-dire de la capacité à financer le remboursement d'un emprunt.

Afin de mieux cerner la contribution opérationnelle des gérants, nous avons aligné sa rémunération opérationnelle sur celle d'un conseiller « standard » (50 à 70k€). Le multiple d'évaluation par la capacité bénéficiaire après impôt est de 6 fois, soit une capacité de remboursement d'un emprunt en 6 ans ; cela est court mais inclut le risque encouru.

Valorisation par la Capacité bénéficiaire en K€	2021	2022	2023
<b>Excédent brut d'exploitation (EBE)</b>	<b>-13</b>	<b>66</b>	<b>16</b>
+ Rémunération des Dirigeants	49	56	80
Nombre de dirigeant	1	1	1
- Dirigeants ramenés à Conseillers seniors	60	60	60
+ 50% (IK + Déplacements Missions etc.)	8	6	8
<b>= EBE corrigé</b>	<b>-16</b>	<b>69</b>	<b>43</b>
- Impôt théorique à 15% puis 28%	-2	13	7
= Capacité bénéficiaire après impôt	-13	56	37
6 fois la Capacité bénéficiaire	-80	337	220
+ Surcote / Décote globale Organisation	147	127	149
<b>= VALEUR PAR LA RENTABILITE ET L'ORGANISATION</b>	<b>67</b>	<b>464</b>	<b>369</b>

Note : l'exercice 2021 ne peut être pris en compte pour l'évaluation par la capacité bénéficiaire dans la mesure où l'EBE, corrigé ou non, est négatif. **Cette décision est adaptée.**

#### 1.4.3. PONDERATION DES MOYENNES – SYNTHESE : LA VALEUR DE LA SOCIETE

La moyenne des valorisations par le portefeuille et par la rentabilité et l'organisation, donne l'évaluation du fonds de commerce. Pour obtenir la valeur de la société il faut ajouter aux capitaux propres

l'excédent de cette valeur du fonds de commerce sur le montant inscrit à l'actif du bilan (réévaluation du fonds de commerce).

Dans les évaluations on essaye de prendre en compte avec prudence la dynamique de l'entreprise ; c'est pourquoi il est souvent fait référence aux 2 ou 3 derniers exercices. Cela atténue le risque pour l'acquéreur, en fixant une valeur correspondant à ce que produira la société en tout état de cause.

Synthèse valorisation de l'entreprise en K€	2021	2022	2023
VALORISATION PAR LE PORTEFEUILLE	443	537	542
ALEUR PAR LA RENTABILITÉ ET L'ORGANISATION	67	464	369
<b>Moyenne = VALEUR ACTUELLE DU FONDS DE COMMERCE</b>	<b>255</b>	<b>500</b>	<b>455</b>
- Fonds commercial inscrit à l'actif du Bilan	73	73	73
= Réévaluation du Fonds de commerce	<b>182</b>	<b>427</b>	<b>382</b>
+ Capitaux propres	124	179	186
<b>= VALEUR DES TITRES (100%)</b>	<b>305</b>	<b>607</b>	<b>569</b>
Pour mémoire : Trésorerie nette	32	67	70

Les résultats de l'entreprise en 2021 ne reflètent pas la trajectoire d'activité du cabinet. Cela se traduit par une forte divergence entre valeur de portefeuille et valeur de rentabilité pour l'exercice. Par conséquent, l'évaluation des titres est calculée sur les 2 derniers exercices. **Cette décision est adaptée.**

***Ainsi, sur la base des 2 derniers exercices (2022 & 2023) la valeur de l'entreprise s'établit autour de 588 k€ (moyenne des 2 exercices) les 300 parts sociales actions de la SARL 2B Patrimoine soit une valeur de 1 960 € par part sociale.***

#### 1.4.4. REMUNERATION DES APPORTS

En contrepartie des apports, la SAS CDE INVEST CAPITAL émettra 499 800 actions d'une valeur nominale de 1 € soit un total de **500 000 €** correspondant à **85% des parts détenues par M. Christophe DECAIX** de la SARL 2B Patrimoine et à l'intégralité des apports en nature.

## **2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires à l'appréciation de la valeur des apports, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission :

- Vérifier la réalité des apports,
- Contrôler la valeur attribuée à ces apports.

L'objectif du présent rapport est de vous informer sur la nature des apports, les méthodes d'évaluation retenues et l'appréciation que nous en faisons, afin que vous disposiez d'éléments pour prendre votre décision.

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue par le cadre conceptuel de la doctrine professionnelle de Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes qui a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait non plus 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. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec la remise de notre rapport. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de constitution de la SAS CDE INVEST CAPITAL.

Nos diligences ont consisté notamment à :

- Prendre connaissance du contexte de l'opération, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du rapport d'évaluation des apports en nature ;
- Consulter les documents mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Prendre connaissance de l'activité de la SARL 2B Patrimoine au regard des éléments comptables des exercices 2022, 2023 et au 30 septembre 2024 ;
- Examiner la balance des comptes au 30 septembre 2024 ;
- Examiner et apprécier les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Gérant de la SARL 2B Patrimoine nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des données comptables en date du 30 septembre 2024 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les perspectives qui nous ont été communiquées.

### **2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE**

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique. S'agissant d'un apport en nature, les dispositions du règlement ANC 2014-03 – Titre VII modifié par le règlement ANC 2017-01 relatif au

traitement comptable des fusions et opérations assimilées ne sont pas applicables. Dans ce contexte, la valeur réelle a été retenue pour l'apport réalisé à la SAS CDE INVEST CAPITAL.

Ainsi, les modalités retenues pour valoriser les apports nous paraissent appropriées.

### **2.3. REALITE DE L'APPORT**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la propriété des apports en nature objet de la présente opération.

### **2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

La valeur d'apport a été déterminée en considérant des approches d'évaluation fondées sur le potentiel commercial de la SARL 2B Patrimoine. Les méthodes choisies sont jugées suffisamment pertinentes et la confrontation des résultats des méthodes retenues avec celles qui ont été écartées ne remet pas en cause les valeurs obtenues.

Nous avons

- Rapproché les éléments issus des comptes annuels servant de base à la valorisation avec les comptes annuels ou les éléments sous-tendant la comptabilité,
- Revu les calculs réalisés pour obtenir les valorisations,
- Apprécié la pertinence des retraitements.

Les valorisations ressortant de notre approche confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

## **3. CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à **500 000 € (85% de 2B Patrimoine)** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Noisy-Le-Grand, le 24 décembre 2024



Moussa TRAORE  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris