RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

PLM – [redacted]

[redacted]

Rapport du commissaire aux comptes sur la valeur des titres de la SCI PLM devant être apportés par l'associé unique à la SAS 357

Etabli le 25/06/2025

[redacted] Courbet, 33110 Le Bouscat
Tel : 06 47 06 48 23
Email : vincent.mainguy@eccoaudit.com
Web : https://www.eccoaudit.com

Société de commissariat aux comptes
Société d'expertise comptable inscrite à l'Ordre de Nouvelle Aquitaine
Société à mission
SARL au capital de 20 000 euros, RCS Bordeaux 922751029

Monsieur PELISSIER,

En exécution de la mission, que vous m'avez confiée en date du 11 juin 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué par vous-même dans le cadre de l'augmentation de capital de la société 357, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport de titres, fourni par vous-même. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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, d'une part, 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 d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

35 rue Amiral Courbet, 33110 Le Bouscat
Tel : 06 47 06 48 23
Email : vincent.mainguy@eccoaudit.com
Web : https://www.eccoaudit.com

Société de commissariat aux comptes
Société d'expertise comptable inscrite à l'Ordre de Nouvelle Aquitaine
Société à mission
SARL au capital de 20 000 euros, RCS Bordeaux 922751029

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

a. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres est envisagé par Monsieur Fabien PELISSIER, lors de l'augmentation de capital de la société 357. Cette dernière vise à regrouper l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'elle détient ou contrôle.

b. Présentation des parties en présence

i. Personnes physiques apporteuses

La société 357 va être augmentée par l'apport des titres de la société PLM actuellement détenue par :

- Monsieur Fabien PELISSIER, demeurant [redacted] ;

ii. Société bénéficiaire 357

Conformément aux statuts, 357 est une société par actions simplifiée au capital de 400 000 euros, ayant son siège au [redacted]

iii. Société apporteuse PLM

PLM est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège est sis [redacted]

Son capital, composé de 100 parts sociales, est détenu par :

- Monsieur Fabien PELISSIER, propriétaire de 100 parts de 10 euros de valeur nominale.

L'objet social de la société civile immobilière PLM comprend notamment :

- La propriété et la gestion de tous les biens immobiliers et mobiliers ;
- L'acquisition, la prise à bail et administration part tout moyen des biens ci-dessus ;
- La construction et plus largement, mise en valeur des biens ci-dessus ;
- Toute opération commerciale, civile, financière ou de sûreté relative aux objets ci-dessus.

c. Présentation du projet de traité d'apport

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

i. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date d'augmentation de capital de 357.

Il est effectué 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.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier d'un report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs de la société PLM contre les titres émis au titre de la création de la société 357.

Le présent apport sera enregistré gratuitement.

ii. Conditions suspensives

Le traité d'apport mentionne une condition suspensive liée à l'émission du présent rapport.

iii. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à M. Fabien PELISSIER 99 actions de la SAS 357 de 10 euros de valeur nominale chacune.

iv. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

d. Présentation de l'apport

i. 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 à l'issue d'une analyse multicritère.

ii. Description de l'apport

Les titres de la société PLM, dont l'apport est envisagé auprès de la société 357, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 1 000 €, soit 10 € par part sociale. Ainsi :

– 99 parts sociales PLM seront apportées par M. Fabien PELISSIER pour 990 €.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

a. 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 M. Fabien PELISSIER sur la valeur des apports devant être effectués.

J'ai notamment :

– échangé 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 traité 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 juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;

– vérifié que les états financiers de PLM ont été attestés sans réserve au 31 décembre 2024, date de clôture du dernier exercice social ;

– examiné les actes de cession de parts sociales postérieures à la cloture ;

– examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

– étendu les critères de valorisation à des analyses de flux futurs de trésorerie et valeurs de marché du bien ;

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de PLM me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements autres pouvant grever la consistance de l'actif social en date du présent rapport.

b. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique. Aux termes du projet de traité d'apport, il a été convenu de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales PLM 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.

c. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par M. Fabien PELISSIER des parts PLM, objet du présent apport. Monsieur PELISSIER a confirmé être détenteur unique des actions à ce jour.

d. Appréciation de la valeur de l'apport

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

L' apport porte sur des actions représentant 99 % du capital de PLM.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation mixtes, fondées sur les capitaux propres à la dernière clôture et prévus au prochain exercice (méthode patrimoniale).

iii. Valorisation des parts de la société PLM

Méthodes d'évaluation retenues

Méthode mixte : patrimoniale (capitaux propres) et rentabilité

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons vérifié la mise en œuvre de la méthode patrimoniale d'analyse des capitaux propres PLM combinée à une approche basée sur la rentabilité (prévision de résultat 2025).

3. SYNTHESE – POINTS CLE

a. Diligences mises en œuvre

Notre opinion s'est appuyée sur les rapports d'évaluation et les derniers comptes annuels, clos au 31 décembre 2023.

Nous avons par ailleurs obtenu une lettre d'affirmation de la direction de la SCI PLM nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou d'autres part, remettre en cause de façon significative les prévisions de rentabilité qui ont été communiquées.

b. Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

L'opération d'apport, qui représente 99% du capital de la SCI PLM, est réalisée dans le cadre d'une opération globale comportant la cession directe de 99% du capital. Cette opération globale visant au transfert indirect de la propriété de l'actif et passif détenu par la SCI PLM.
L'ensemble des travaux de valorisation réalisés et les valorisations alternatives que nous avons mises en œuvre confortent la valeur d'apport.

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 990 euros 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.

Fait à Le Bouscat, le 25 juin 2025.

Cabinet ECCO Audit,

Le commissaire aux apports

[redacted]

M. MAINGUY Vincent

Commissaire aux comptes,

Membre de la Compagnie Régionale Grande Aquitaine