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

CONTRAT D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur José HENRIQUES BASTOS
né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted]
demeurant [redacted]
lié par un pacte civil de solidarité en date du 10 juin 2008, déclaré au tribunal d'instance de Villejuif
Avec Madame Stéphanie BRIAND née le [redacted] de nationalité [redacted]

Ci-après dénommé dénommée « L'Apporteur »
d'une part,

ET
La Société 1927
Société à responsabilité limitée unipersonnelle
au capital de 810 000 euros
Siège social : [redacted]
en cours de constitution

Ci-après dénommée « La Société Bénéficiaire »
d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Déclaration de l'Apporteur au regard de sa situation patrimoniale

JB

Monsieur José HENRIQUES BASTOS déclare être soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines et que les actions apportées lui appartiennent en propre. En conséquence, l'apport effectué par Monsieur José HENRIQUES BASTOS est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront sa propriété exclusive.

ARTICLE 2 - Apport

L'Apporteur, soussigné de première part, apporte à la Société Bénéficiaire, sous les conditions et garanties ci-dessous stipulées, ce qui est accepté par son dirigeant, M. José HENRIQUES BASTOS, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

La pleine propriété de 18 000 actions de la société NOVATHERMIQUE SAS au capital de 40 000 euros, dont le siège social est situé 15 Chemin de Chilly 91160 CHAMPLAIN immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le n° 819 908 898 représentant 45 % du capital et des droits de vote de ladite société.

Cette Société a pour objet :

L'étude et la réalisation de chauffage, plomberie, climatisation et électricité. Elle a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2024.

Les comptes du bilan clos au 31 décembre 2023 font apparaître

- des produits d'exploitation d'un montant de 8 941 652 euros,
- un résultat d'exploitation de 530 497 euros,
- des capitaux propres d'un montant de 1 569 972 euros.

Il résulte d'une situation intermédiaire au 31 octobre 2024 :

- des produits d'exploitation d'un montant de 9 167 809 euros,

- un résultat d'exploitation de 729 942 euros,
- des capitaux propres d'un montant de 2 131 531 euros.

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2024 est en cours d'établissement.

Les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

L'apport des droits sociaux ci-dessus désignés a été approuvé et la Société Bénéficiaire a été agréée par l'assemblée générale extraordinaire de NOVATHERMIQUE suivant décision du 1ER février 2025 conformément aux statuts de la société NOVATHERMIQUE.

ARTICLE 3 - Déclaration de l'Apporteur sur la société NOVATHERMIQUE

3.1 Constitution et vie de la société NOVATHERMIQUE

La société NOVATHERMIQUE a été valablement constituée et existe conformément au droit français.

Elle n'est pas en état de cessation des paiements. Elle n'a jamais fait l'objet de procédure collective, de redressement ou liquidation judiciaire, ni de procédure d'alerte.

Le capital est intégralement libéré et non susceptible d'appel de fonds.

Elle dispose de toutes les autorisations nécessaires pour exercer ses activités.

3.2 Comptes sociaux

Les principes de droit français relatif à l'établissement des comptes annuels ont été appliqués et respectés par la société NOVATHERMIQUE.

Les comptes annuels ont été régulièrement approuvés et ne font l'objet d'aucune réserve.

Ils donnent une image fidèle et sérieuse de la société NOVATHERMIQUE à cette date.

3.3 Engagements hors bilan

La Société n'a donné aucune garantie, caution ou aval et il n'existe aucun engagement hors bilan de quelque nature que ce soit.

Plus généralement, il n'existe aucun engagement, de quelque nature que ce soit, mettant à la charge de la société NOVATHERMIQUE une obligation ou une charge excédant, par sa durée ou son ampleur, le cours habituel des affaires.

3.4 Police d'assurances

La société NOVATHERMIQUE est convenablement et suffisamment assurée et est à jour du paiement de ses primes. Aucun fait ou litige n'est, à la connaissance de l'Apporteur, de nature à remettre en cause la garantie des assureurs.

3.5 Réglementation sociale de la société NOVATHERMIQUE

La société NOVATHERMIQUE s'est conformée, jusqu'à ce jour, à la réglementation sociale qui lui est applicable.

Elle a établi l'ensemble des déclarations sociales obligatoires et a procédé au règlement de l'ensemble des cotisations dues aux

différents organismes sociaux français. Elle est valablement affiliée à l'ensemble des organismes sociaux dont elle relève.

3.6 Réglementation fiscale

La société NOVATHERMIQUE s'est conformée, jusqu'à ce jour, à la réglementation fiscale qui lui est applicable et a acquitté tout impôt, taxe, droit, charge ou constitué des provisions correspondantes si ceux-ci ne sont pas exigibles.

3.7 Participation dans d'autres sociétés

La société NOVATHERMIQUE ne détient aucun titre de participation dans d'autres sociétés.

3.8 Gestion de la société NOVATHERMIQUE

Il n'y a pas eu de changement important affectant la situation financière ou commerciale de la société NOVATHERMIQUE depuis la clôture des derniers comptes annuels, qui ont été régulièrement communiqués à la Société Bénéficiaire, ce qu'elle reconnaît. De même la situation intermédiaire établie au 31 octobre 2024 et communiquée à la Société Bénéficiaire, montre sur l'exercice 2024, une augmentation du chiffre d'affaires de 17% par comparaison aux 10 premiers mois de l'année 2023, une augmentation importante du résultat d'exploitation et des capitaux propres.

L'Apporteur s'engage à dédommager la Société Bénéficiaire de tout préjudice qu'elle pourrait subir résultant :

- de tout passif non comptabilisé ou insuffisamment provisionné dans les comptes de l'exercice 2023 et dans la situation intermédiaire arrêtée au 31 octobre 2024 ou de toute augmentation d'un poste de passif par rapport auxdits comptes, pour autant que ledit passif ait une cause ou une origine antérieure au 31 octobre 2024;

- de toute inexactitude de l'une des garanties ci-dessus.

La Société Bénéficiaire devra informer l' Apporteur des faits donnant lieu à une réclamation au titre de la présente garantie dans les 30 jours ouvrés suivants la date à laquelle la Société Bénéficiaire en aura eu effectivement connaissance.

L'Apporteur aura seul la maîtrise de la défense de ses intérêts au titre des réclamations.

Il pourra être appelé en garantie, et la Société Bénéficiaire pourra lui adresser des réclamations au titre de la présente garantie, pendant un délai de six mois à compter de la réalisation définitive de l'apport.

L'apport des droits sociaux de la société NOVATHERMIQUE, net de tout passif, est fait sous les garanties ordinaires et de droit en la matière.

3.9 Evaluation des droits sociaux

Les droits sociaux apportés ont été évalués à 810 000 euros, selon les critères et méthodes détaillés à l'annexe 1 du présent contrat (ci-après rapport d'évaluation).

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à Mme Ivanilda SOARES du cabinet CP AUDIT désigné en qualité de Commissaire aux apports par décision unanime des associés en date du 31 décembre 2024.

Un original du rapport de Mme Ivanilda SOARES, Commissaire aux apports demeurera annexé au présent contrat (annexe 2).

ARTICLE 4 - REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à 810 000 euros, il sera attribué à l'Apporteur 81 000 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées numérotées de 1 à 81 000 de la Société 1927.

La Société Bénéficiaire aura seule droit aux dividendes attachés aux droits sociaux apportés, afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2024 le cas échéant, quelle que soit la date à laquelle la distribution aura été décidée.

ARTICLE 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

L'apport objet du présent contrat ne sera définitif qu'après approbation de l'évaluation de l'apport par l'assemblée générale extraordinaire des associés, qui devra intervenir au plus tard le 31 mars 2025.

A défaut le présent contrat sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 6 - REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE L'APPORT

6.1 Régime juridique

L'apport objet du présent contrat constitue un apport pur et simple soumis au régime de droit commun des apports en nature prévu à l'article L 225-147 du Code de commerce.

6.2 Régime fiscal

Droits d'enregistrement

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus définies, l'apport objet du présent contrat sera enregistré gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code général des impôts.

Fiscalité et déclarations de l' Apporteur

Il est rappelé que l'apport objet du présent contrat bénéficie automatiquement du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des Impôts.

L'Apporteur déclare faire son affaire personnelle des conséquences fiscales directes ou indirectes résultant pour lui de l'apport des titres au Bénéficiaire et renonce à toute action à ce titre à l'encontre de ce dernier.

ARTICLE 7 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- l' Apporteur : [redacted]
- la Société Bénéficiaire : en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 8 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 9 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Fait en deux exemplaires.

A Champlan

Le 01/02/2025

[redacted]

JB

ANNEXE 1 - rapport d'évaluation du cabinet Adicct Conseil

ANNEXE 2 – rapport de Mme Ivanilda Soares Commissaire aux comptes

Rapport d'évaluation

ANNÉE 2024

NOVATHERMIQUE

15 Chemin de Chilly

911
Tél : [redacted]
E-mail : comptabilite@novathermique.fr



SOMMAIRE

- Présentation de l'étude..... 3
- Diagnostic de l'entreprise..... 4
- Résultats et patrimoine de l'entreprise..... 4

Bilan actif
Bilan passif
Situation financière
Compte de résultat
Détail de l'activité et de la marge

- Retraitements..... 8

Retraitement des amortissements

- Méthodes de calcul retenues..... 10

Les méthodes retenues
La pondération de ces méthodes

- Conclusion..... 11
- Détail des méthodes de calcul retenues..... 12

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

Cette étude a pour but de rechercher la valeur globale de l'entreprise en tenant compte de ses éléments financiers et de ses différentes caractéristiques intrinsèques (forces et des faiblesses).

La valeur déterminée permet d'engager la discussion lors d'une cession de l'entreprise ou d'une éventuelle restructuration juridique. Elle ne constitue qu'une base de départ et ne s'impose en aucun cas aux parties prenantes.

Dans le cadre d'une cession, la valeur finale de l'entreprise peut être très différente de la valeur déterminée dans cette étude. L'amplitude entre l'évaluation d'une entreprise et son prix de cession peut être plus ou moins forte selon l'urgence de la transaction, la rareté de l'affaire, la pluralité ou non des acquéreurs, le montant plancher en dessous duquel le vendeur préférera ne pas vendre.

Une évaluation d'entreprise dépend toujours de trois facteurs :
- le contexte,
- le destinataire de l'évaluation,
- la taille de l'entreprise évaluée.

De ce fait, évaluer une entreprise n'a rien d'une démarche théorique et repose sur trois phases essentielles que nous vous présenterons successivement :
1 - Un diagnostic de l'entreprise
2 - Le retraitement des résultats
3 - La valorisation de l'entreprise

Cette démarche débouche sur l'estimation d'une fourchette de valeur qui sensibilise le dirigeant sur ses marges de manoeuvre « estimées »...

Un travail sur les faiblesses de l'entreprise devrait, à notre sens, conduire la transaction vers la fourchette haute de notre estimation.

Cette étude porte sur l'entreprise NOVATHERMIQUE, située [redacted] Il s'agit d'une entreprise de qui exerce son activité dans le secteur "Service". Elle est gérée par en qualité de .

DIAGNOSTIC DE L'ENTREPRISE

Au delà des aspects financiers, patrimoniaux et de rentabilité, la valeur de l'entreprise est plus ou moins influencée par ses qualités intrinsèques :

- Potentiel de développement,
- Positionnement sur son marché et concurrence,
- Lien de dépendance et impact du départ du dirigeant,
- Motivation et ambiance interne, etc...

Ces caractéristiques jouent sur la valeur en l'améliorant ou en la pénalisant. Le diagnostic met en évidence les faiblesses auxquelles le dirigeant devra remédier. En les éliminant, il tire la valeur de l'entreprise vers le haut et facilite toute transaction future. A l'inverse, les forces seront mises en avant lors de la négociation.

Dans le cadre de notre étude, voici les principales forces et faiblesses que nous avons relevées :

Vos principales forces

Les forces

Vos principales faiblesses

Les faiblesses

Nos conseils

Les constats / conseils

RÉSULTATS ET PATRIMOINE DE L'ENTREPRISE

L'évaluation financière d'une entreprise repose sur ses comptes annuels.

Le bilan d'une entreprise représente son patrimoine à la clôture de chaque exercice. Il aura une importance prépondérante dans les évaluations à caractère patrimonial.

Le compte de résultat représente l'activité et la rentabilité de l'entreprise. Pour les besoins de l'évaluation, il sera présenté sous la forme de soldes intermédiaires de gestion qui détaillent la constitution de son résultat et de sa capacité d'autofinancement. Ces deux dernières notions seront prépondérantes dans le choix des méthodes de rentabilité.

Notre étude, réalisée au titre de l'Année 2023, se base sur vos états financiers des exercices 2021 à 2023 qui vous sont rappelés ci-dessous :

1| Bilan actif

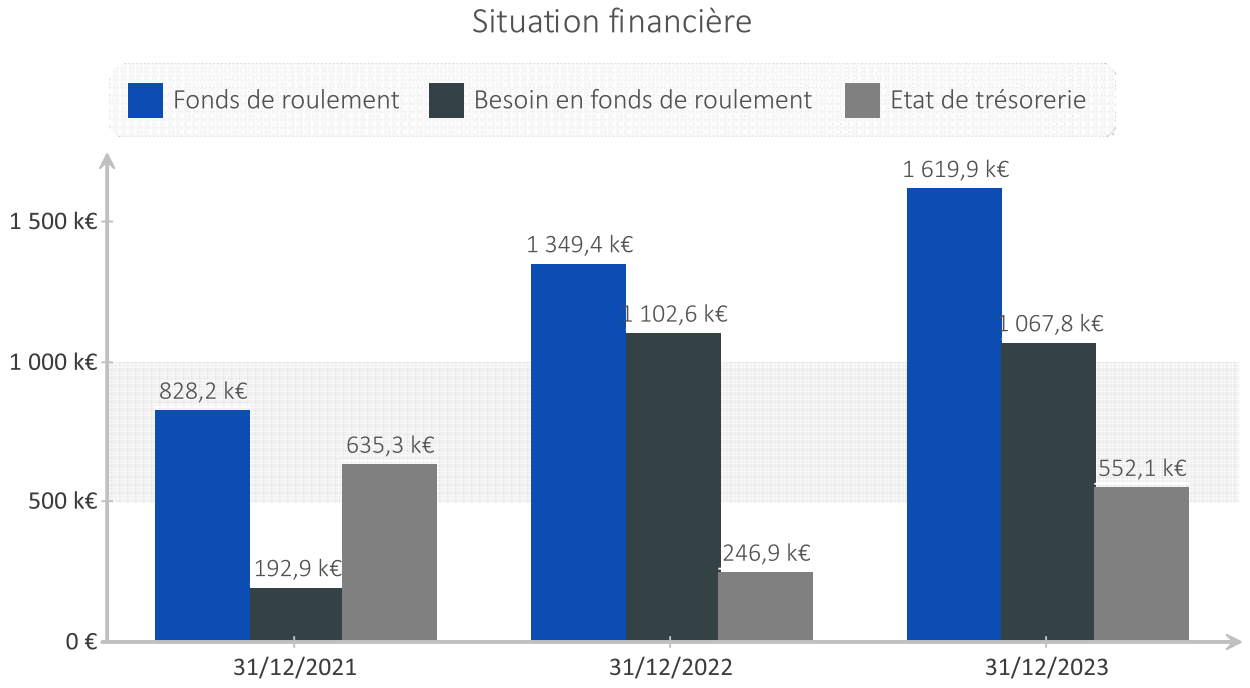
Actif net	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	518 €	258 €	
Immobilisations corporelles	67 743 €	50 706 €	41 394 €
Immobilisations financières	9 440 €	9 440 €	8 690 €
Total des immobilisations	77 701 €	60 404 €	50 084 €
Créances clients	1 260 492 €	2 916 801 €	3 404 773 €
Autres créances	2 336 €	72 193 €	91 404 €
Disponibilités	637 768 €	248 289 €	554 172 €
Total de l'actif circulant	1 900 596 €	3 237 283 €	4 050 349 €
Comptes de régularisation	954 €	839 €	264 €
Total de l'actif	1 979 251 €	3 298 526 €	4 100 697 €

2| Bilan passif

Passif	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres	857 662 €	1 256 650 €	1 569 972 €
Découvert	2 506 €	1 435 €	2 104 €
Comptes courants	48 200 €	153 200 €	100 000 €
Avances et acomptes reçus		33 595 €	
Dettes fournisseurs	478 340 €	662 225 €	1 029 766 €
Autres dettes	415 980 €	942 454 €	911 354 €
Total des dettes	945 026 €	1 792 909 €	2 043 224 €
Comptes de régularisation	176 563 €	248 968 €	487 501 €
Total du passif	1 979 251 €	3 298 527 €	4 100 697 €

3| Situation financière

Situation financière	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Fonds de roulement	828 161 €	1 349 446 €	1 619 888 €
Besoin en fonds de roulement	192 899 €	1 102 591 €	1 067 820 €
Etat de trésorerie	635 262 €	246 855 €	552 068 €

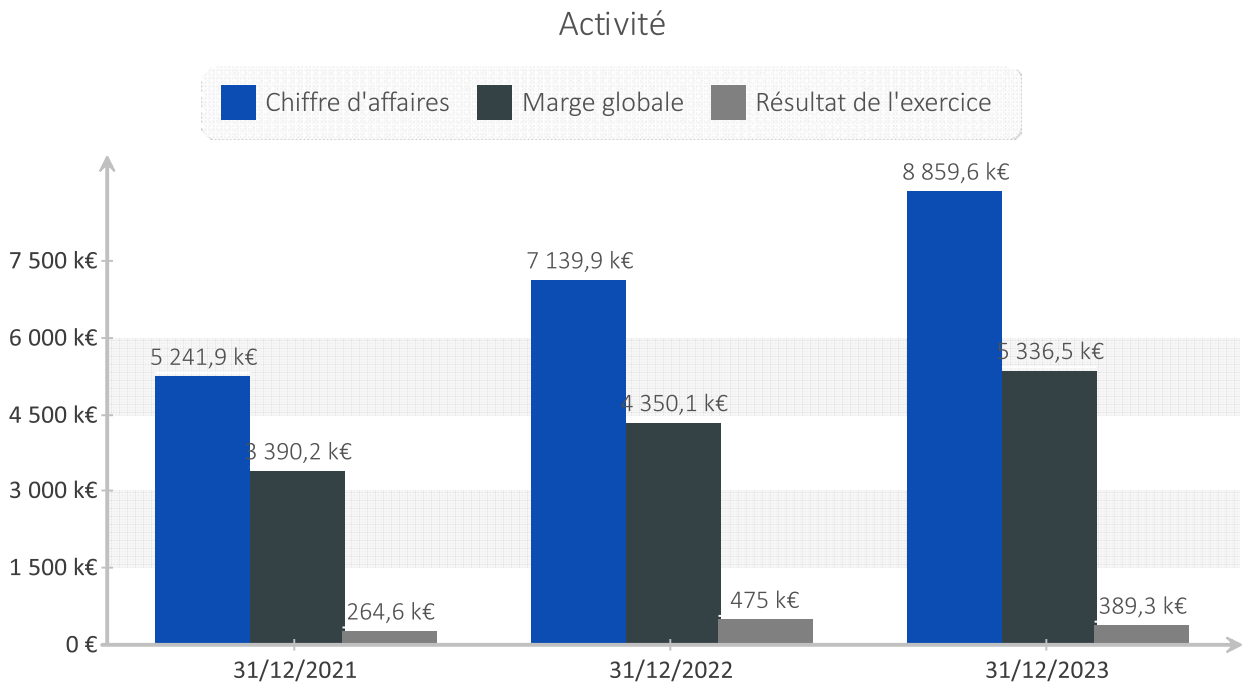


4| Compte de résultat

Compte de résultat	2021	2022	2023
Ventes de marchandises			1 564 €
Marge commerciale			*1 564 €*
Prestations vendues	5 241 896 €	7 139 879 €	8 858 023 €
Production de l'exercice	5 241 896 €	7 139 879 €	8 858 023 €
Marge sur production	*3 390 173 €*	*4 350 140 €*	*5 334 886 €*
Chiffre d'affaires	5 241 896 €	7 139 879 €	8 859 587 €
Marge globale	3 390 173 €	4 350 140 €	5 336 450 €
Autres achats et charges externes	1 845 789 €	2 457 086 €	3 076 600 €
Valeur ajoutée	1 544 384 €	1 893 054 €	2 259 850 €
Impôts et taxes	27 255 €	38 481 €	28 997 €
Charges de personnel	1 204 600 €	1 233 358 €	1 763 380 €
Excédent brut d'exploitation	312 529 €	621 215 €	467 473 €
Reprises sur provisions	43 310 €		
Transferts de charges	21 400 €	33 689 €	81 591 €
Autres produits	10 €	627 €	474 €
Dotations aux amortissements	14 387 €	27 258 €	18 971 €
Autres charges	1 €	105 €	70 €
Résultat d'exploitation	362 861 €	628 168 €	530 497 €
Produits financiers	3 €	3 €	5 €
Charges financières	751 €		
Résultat financier	*-748 €*	*3 €*	*5 €*
Résultat courant	362 113 €	628 171 €	530 502 €
Produits exceptionnels	2 918 €	8 600 €	
Charges exceptionnelles	4 832 €	3 440 €	642 €
Résultat exceptionnel	*-1 914 €*	*5 160 €*	*-642 €*
Impôts sur les bénéfices	95 555 €	158 342 €	140 538 €
Résultat de l'exercice	264 644 €	474 989 €	389 322 €
Capacité d'autofinancement	235 856 €	493 647 €	408 293 €

5| Détail de l'activité et de la marge

Activité / Marge	2021	2022	2023
Ventes de marchandises			1 564 €
Marge commerciale			1 564 €
Taux de marge commerciale (%)			100,00%
Prestations vendues	5 241 896 €	7 139 879 €	8 858 023 €
Production de l'exercice	*5 241 896 €*	*7 139 879 €*	*8 858 023 €*
Achats consommés de matières	1 851 723 €	2 789 739 €	3 523 137 €
Marge sur production	3 390 173 €	4 350 140 €	5 334 886 €
Taux de marge sur production (%)	64,67%	60,93%	60,23%



RETRAITEMENTS

Le résultat de l'entreprise est déterminant dans l'appréciation de la valeur de celle-ci mais il peut être influencé par des décisions de gestion, des évènements divers ou exceptionnels,...

Les résultats présentés ci-avant doivent être retraités pour obtenir un résultat économique corrigé qui reflète au mieux la réalité.

Les principaux retraitements effectués en matière d'évaluation d'entreprise concernent :

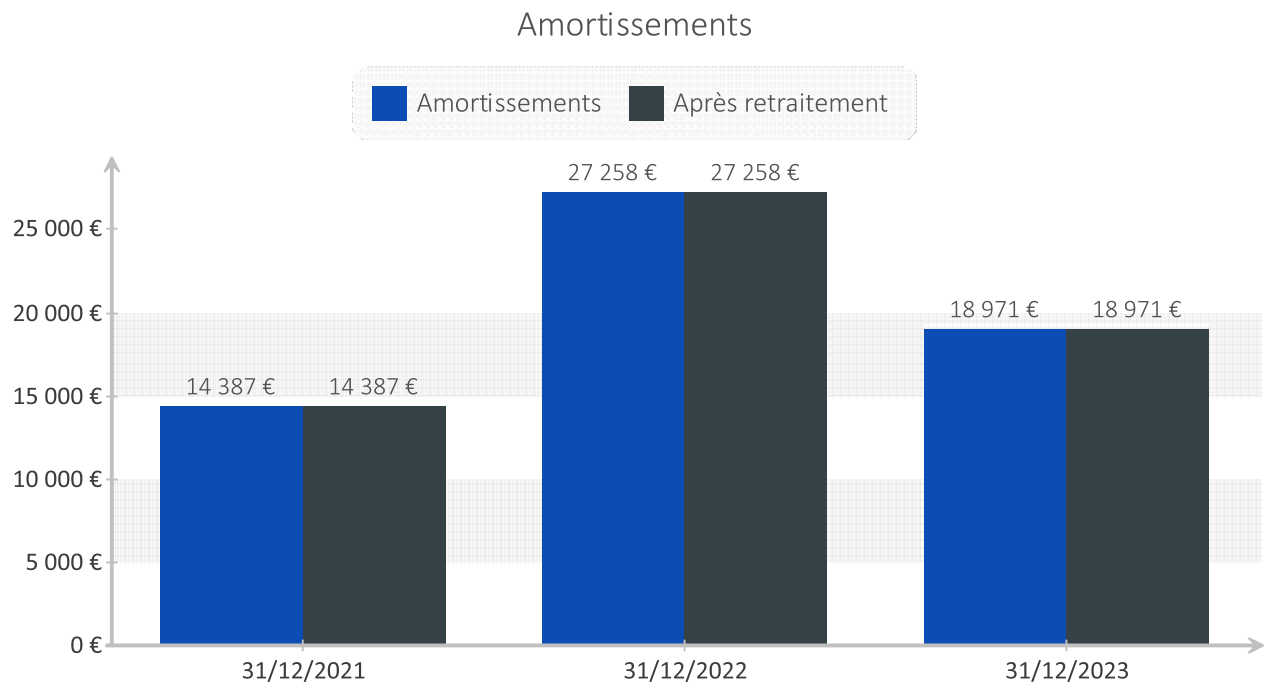
- l'annulation des éléments à caractères exceptionnels,
- la correction des rémunérations,
- la comptabilisation du crédit-bail en ventilant les annuités en charges financières et amortissements,
- la correction des loyers,
- la correction des dotations aux amortissements.

Concernant les postes du bilan, la règle de base est de vérifier pour tous les postes que la valeur inscrite en comptabilité est cohérente avec la réalité économique.

Dans le cadre de notre étude, voici les principaux retraitements que nous avons opérés, les retraitements du bilan étant directement intégrés dans les méthodes de valorisation :

1| Retraitement des amortissements

Retraitements (Amortissements)	2021	2022	2023
Dotations aux amortissements	14 387 €	27 258 €	18 971 €
Amortissements corrigés	14 387 €	27 258 €	18 971 €
Impact sur le résultat			



Chacun de ces retraitements impacte directement le résultat de votre entreprise. Nous vous présentons dans ce tableau, la synthèse de ces incidences sur votre résultat :

Synthèse des retraitements	2021	2022	2023
Résultat courant	362 113 €	628 171 €	530 502 €
Résultat économique corrigé	362 113 €	628 171 €	530 502 €

Compte tenu des corrections apportées ci-dessus, voici la synthèse des résultats corrigés qui serviront de bases aux méthodes utilisées :

Résultats corrigés	2021	2022	2023
Excédent brut d'exploitation	312 529 €	621 215 €	467 473 €
Résultat économique	362 113 €	628 171 €	530 502 €
Impôt société théorique	95 960 €	157 043 €	132 626 €
Résultat économique fiscalisé	266 153 €	471 128 €	397 876 €
Amortissements corrigés	14 387 €	27 258 €	18 971 €
Variation des provisions	-43 310 €		
Capacité d'autofinancement	237 230 €	498 386 €	416 847 €

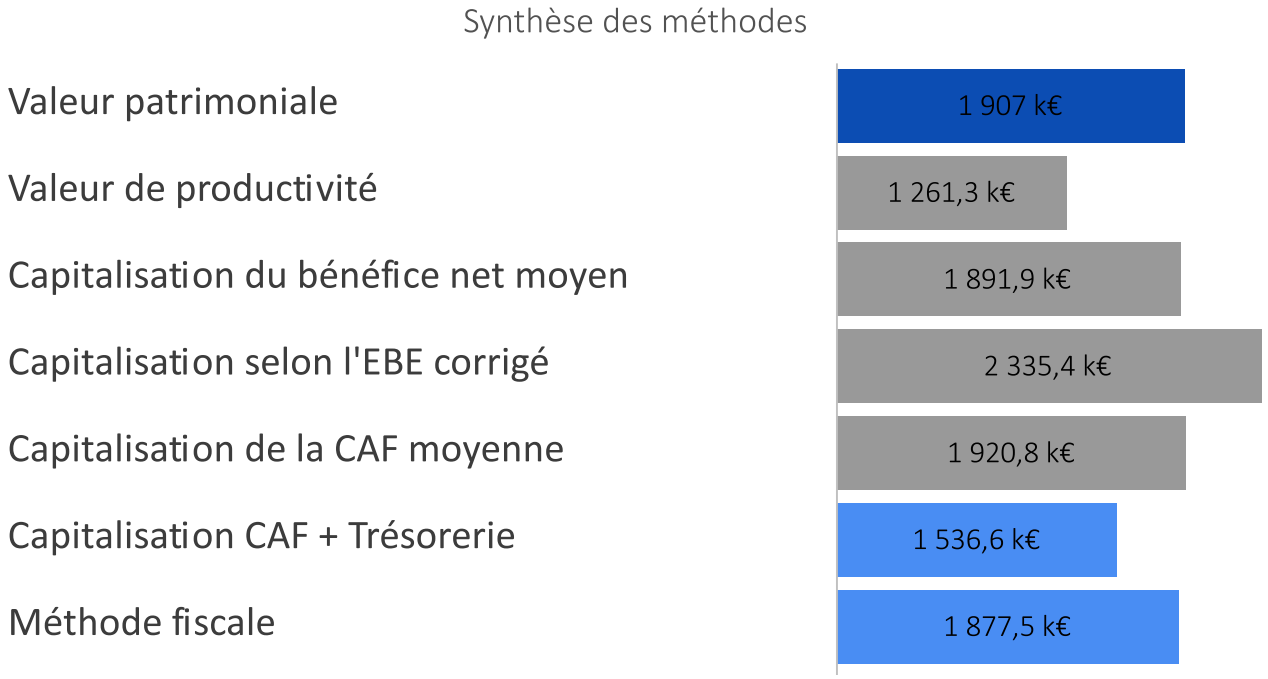
2|

MÉTHODES DE CALCUL RETENUES

1| Les méthodes retenues

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes dites "retenues", car adaptées au cas particulier après mise à l'écart des méthodes inadéquates dites méthodes "écartées".

Dans notre étude, voici les méthodes que nous avons retenues. Elles vous sont présentées sous forme graphique pour une meilleure représentativité de chacune d'entre elle dans la valorisation globale de votre entreprise :



2| La pondération de ces méthodes

La valeur financière peut être appréhendée de façon technique par :

- une ***approche patrimoniale*** qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,
- une ***approche par le rendement*** qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

Les méthodes que nous avons retenues prennent en compte ces deux paramètres en les pondérant de la façon suivante :

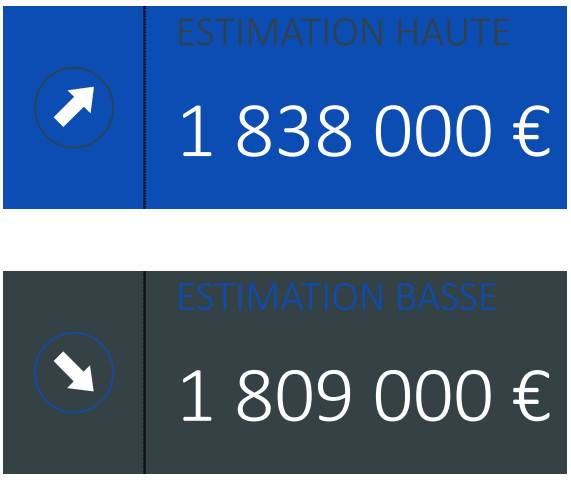
Pondération des méthodes	Valeur	Moyenne	Patrimoniale	Rentabilité
Valeur patrimoniale	1 906 964 €	1,00	3,00	1,00
Valeur de productivité	1 261 287 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation du bénéfice net moyen	1 891 930 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation selon l'EBE corrigé	2 335 360 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation de la CAF moyenne	1 920 770 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation CAF + Trésorerie	1 536 616 €	1,00	1,00	3,00
Méthode fiscale	1 877 521 €	1,00	1,00	3,00
Valorisation des méthodes		1 818 635 €	1 838 264 €	1 809 338 €

CONCLUSION

La pondération de ces différentes méthodes débouche sur une fourchette d'estimation.

La valeur de votre société se situe **entre 1 809 000 € et 1 838 000 €**.

Synthèse des méthodes



Un travail sur les faiblesses constatées dans le diagnostic devrait, à notre sens, tirer la valeur de l'entreprise vers l'estimation haute...

DÉTAIL DES MÉTHODES DE CALCUL RETENUES

Pondération des moyennes

Pondération des moyennes	Valeur	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires moyen	7 080 454 €	5 241 896 €	7 139 879 €	8 859 587 €
EBE moyen	467 072 €	312 529 €	621 215 €	467 473 €
Résultat d'exploitation moyen	507 175 €	362 861 €	628 168 €	530 497 €
Bénéfice moyen	378 386 €	266 153 €	471 128 €	397 876 €
CAF moyenne	384 154 €	237 230 €	498 386 €	416 847 €
Pondération du calcul des moyennes		1,00	1,00	1,00

Valeur patrimoniale

Valeur patrimoniale	Valeur
Capitaux propres	1 569 972 €
+ Plus-values de la clientèle	378 386 €
+ Moins-values des immo. corporelles	-41 394 €
+ Corrections du bilan N	0 €
Résultat de la méthode	1 906 964 €

La valeur patrimoniale correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. Lorsque celle-ci dégage des bénéfices récurrents, on choisira les méthodes calculées en fonction des résultats.

Valeur de productivité

Valeur de productivité	Valeur
Bénéfice moyen	378 386 €
÷ Taux de capitalisation	30,00%
Résultat de la méthode	1 261 287 €

La valeur de productivité est calculée en capitalisant le bénéfice net moyen à un taux distinct d'un taux de placement sans risque. En fait, plus le risque est élevé, plus le taux de capitalisation sera élevé.

Capitalisation du bénéfice net moyen

Capitalisation du bénéfice net moyen	Valeur
Bénéfice moyen	378 386 €
x Coefficient de rendement	5 ans
Résultat de la méthode	1 891 930 €

Le coefficient retenu détermine le rendement désiré par un investisseur qui doit tenir compte du risque lié à la qualité tant de l'entreprise que du secteur économique.

Capitalisation de l'EBE corrigé

Capitalisation selon l'EBE moyen	Valeur
EBE moyen	467 072 €
x Coefficient	5 ans
- Endettement à long terme	0 €
+ Trésorerie excédentaire	0 €
Résultat de la méthode	2 335 360 €

La valeur de l'entreprise est déterminée en fonction de la rentabilité d'exploitation en tenant compte d'un nombre d'années, sous déduction de l'endettement restant.
On y ajoute la trésorerie excédentaire disponible immédiatement.

Capitalisation de la CAF moyenne

Capitalisation de la CAF moyenne	Valeur
CAF moyenne	384 154 €
x Coefficient	5 ans
Résultat de la méthode	1 920 770 €

Les ressources dégagées par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec les durées des financements.

Capacité de remboursement

Capacité de remboursement	Valeur

La valeur de l'entreprise correspond à sa capacité à rembourser une dette d'acquisition diminuée des emprunts restant dûs et du renouvellement des immobilisations. Cette capacité peut être augmentée d'une part d'autofinancement.

Capitalisation de la CAF + Trésorerie

Capitalisation CAF + Trésorerie	Valeur
CAF moyenne	384 154 €
x Coefficient	4 ans
+ Trésorerie excédentaire	0 €
Résultat de la méthode	1 536 616 €

Les ressources dégagées par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années correspondant à la rentabilité souhaitée d'un acquéreur. On y ajoute la trésorerie excédentaire disponible immédiatement.

ADICCT CONSEIL

11 RUE ANTONIO VIVALDI

T-PIERRE DU PERRAY

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CP AUDIT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

1927 SARL-U

41 rue du Général de Gressot - WISSOUS (91320)

****

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS INTERVENANT DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L. 225-147 DU CODE DE COMMERCE

cpageaut@acc-experts.fr
SAS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES - MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS
Siège social : 6 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY-COURCOURONNES
Tel : [redacted] - Fax : [redacted]

EVRY-COURCOURONNES

1927 SARL-U
En cours de constitution
Monsieur José HENRIQUES BASTOS, gérant
[redacted]

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par vos soins en tant qu'associé unique de **la SARL-U 1927** en date du 31 Décembre 2024, concernant l'apport des titres de la **SAS NOVATHERMIQUE par Monsieur José HENRIQUES BASTOS**, à la société **SARL-U 1927**, j'ai établi le présent rapport, prévu par l'article L.227-1 du Code de commerce, sur la valeur des apports.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse concernée et le représentant de la société bénéficiaire des apports en date du 1er février 2025.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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. Notre 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 conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

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

1.1 Contexte de l'opération

L'apporteur **Monsieur José HENRIQUES BASTOS** est propriétaire de 18 000 actions de la société **NOVATHERMIQUE SAS** au capital de 40 000€ dont le siège social est situé au 15 Chemin de Chilly 91 160 CHAMPLAN

Les associés souhaitent constituer des holdings pour poursuivre l'exploitation de l'activité de la société **NOVATHERMIQUE SAS**, c'est dans ce contexte que **Monsieur José HENRIQUES BASTOS** a décidé d'apporter ses titres à la **SARL-U 1927**.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1. Personne physique apporteuse

La société **SARL-U 1927** va être constituée par l'apport des titres de l'entreprise **NOVATHERMIQUE SAS**.

1.2.2. Société bénéficiaire SARL-U 1927

Conformément au projet de statuts, il est prévu que la **SARL-U 1927** soit une société à responsabilité unipersonnelle au capital de 810 000 € (81 000 parts sociales de 10€ de valeur nominale) ayant son siège social au 41 rue du Général de Gressot (91320) Wissous

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport, elles sont reprises ci-dessous.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

Monsieur José HENRIQUES BASTOS sera propriétaire des parts sociales de la **SARL-U 1927** qui lui seront attribuées à compter du jour de l'attribution des parts sociales émises par la Société **SARL-U 1927** en rémunération de ses apports.

Monsieur José HENRIQUES BASTOS aura droit à tout produit, intérêt, remboursement ou droit quelconque, généré ou provenant de la **SARL-U 1927, à compter rétroactivement de la constitution de cette dernière.**

NOVATHERMIQUE SAS a clôturé son dernier exercice social au 31 décembre 2023 (clôture 2024 en cous). L'évaluation du patrimoine professionnel a porté sur les comptes des deux derniers exercices clos et de la situation comptable au 31/10/2024. Selon les méthodes retenues, les valeurs utilisées ont fait l'objet d'une pondération.

Consécutivement à l'article 26 de la Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 (loi de Finances pour 2019) modifiant les dispositions de l'article 810 du CGI, la transcription des actes qui donnait lieu à la perception d'un droit fixe de 375 € ou 500 € sont enregistrés gratuitement depuis le 1er janvier 2019. Par ailleurs, par application de l'article 810 bis du code précité, les apports de titres effectués par des personnes

physiques ou morales non passibles de l'impôt sur les sociétés (IS) à une personne morale passible de cet impôt lors de sa formation sont enregistrés gratuitement.

En outre, **Monsieur José HENRIQUES BASTOS**, s'engage conformément aux dispositions de l'article 810 III du Code général des impôts, à conserver pendant un délai minimum de trois ans les titres reçus en rémunération de ses apports.

Il est également à noter que lorsque la personne morale passible de l'IS à laquelle les biens ont été apportés par une personne non passible de cet impôt sans être soumis au droit de mutation les apportent à son tour à une autre société passible de l'IS, ce nouvel apport est, par exception à la règle précitée, soumis au droit de mutation, sauf si l'apporteur prend l'engagement de conserver les titres pendant trois ans.

Il est précisé que la société bénéficiaire des apports est soumise à l'impôt sur les sociétés pour l'imposition de ses résultats.

Monsieur José HENRIQUES BASTOS est une personne physique au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres.

Par voie de conséquence, **Monsieur José HENRIQUES BASTOS** agissant en qualité d'apporteur, et agissant en qualité de futur représentant légal de la société bénéficiaire, déclare opter pour le régime du report d'imposition prévu à 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 constitution définitive de la société **SARL-U 1927**.

L'apport objet du présent contrat ne sera définitif qu'après approbation de l'évaluation de l'apport par l'assemblée générale extraordinaire des associés, qui devra intervenir au plus tard le *31 mars 2025.*

A défaut le présent contrat sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.3. Rémunération de l'apport

L'apport objet du présent contrat constitue un apport pur et simple soumis au régime de droit commun des apports en nature prévu à l'article L 225-147 du Code de commerce.
Il est évalué globalement à **810.000 €** (Huit cent dix mille euros).

En rémunération de cet apport ci-dessus désigné, il sera attribué à l'« Apporteur » **Quatre-vingt-un Mille (81.000) parts sociales de Dix (10) €uro de valeur nominale** chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 81.000 de la Société **SARL-U 1927** créées à cet effet.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés (le cas échéant)

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

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 à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Le valeur des titres de **NOVATHERMIQUE SAS**, dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société **SARL-U 1927**, a été évalué à leur valeur réelle estimée à **810.000 €**.

L'apport sera réalisé, sans effet rétroactif.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé 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 l'associée unique sur la valeur des apports devant être effectués.

J'ai notamment :
– rencontré 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 éléments 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 deux derniers états financiers annuels de **NOVATHERMIQUE SAS** ont bien fait l'objet d'attestations d'expert-comptable ;
– pris connaissance de l'activité de **NOVATHERMIQUE SAS** au regard des informations comptables du 31/10/2024 ;
– échangé sur les données prévisionnelles à horizon 3 ans avec le responsable de cette société ;
– examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de l'entreprise **NOVATHERMIQUE SAS** me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31/10/2024 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon 3 ans qui m'ont été communiquées.

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

L'apport envisagé est effectué par une personne physique. Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de **NOVATHERMIQUE SAS** 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.

2.3. Réalité de l'apport
Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la consistance du patrimoine 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 18 000 titres de la société **NOVATHERMIQUE SAS .**

2.4.2. 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 fondées sur la rentabilité passée de **NOVATHERMIQUE SAS**.

2.4.3. Prévisions
Afin de permettre l'analyse de la valeur d'apport, la direction m'a confirmé des prévisions d'activité à minima égales à celles de 2023 pour 2024 et 2025.

2.4.4. Valorisation de l'apport
Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai vérifié la mise en œuvre de l'évaluation par l'approche de multicritère.

Méthodes d'évaluation retenues

Cinq méthodes retenues, avec une pondération des indicateurs financiers ressortant de l'analyse des comptes annuels des trois derniers exercices comptables arrêtés (2021-2022-2023).

Valeur **patrimoniale retraitée** calculée avec une revalorisation du fonds de commerce diminuée des valeurs nettes comptables des immobilisations : **1 907 k€.**

Valeur de **productivité** calculée sur la base de la moyenne des bénéfices nets corrigés avec un taux de capitalisation de 30% : **1 261 k€.**

Valeur par la **capitalisation du bénéfice** net moyen corrigé calculée sur la base de la moyenne pondérée des trois derniers exercices clos avec un coefficient multiplicateur de 5 : **1 891 k€.**

Valeur par l'**EBE corrigé** calculée sur la base de la moyenne pondérée des trois derniers exercices clos avec un coefficient multiplicateur de 5 : **2 335 k€.**

Valeur par la **CAF** calculée sur la base de la moyenne pondérée des trois derniers exercices clos avec un coefficient multiplicateur de 5 **: 1 920 k€.**

La valeur d'apport (45% de la société) retenue correspond à la valeur moyenne (avec pondération) des cinq valeurs calculées **: huit cent dix mille euros (810 000€)**

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

III. 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 810 000 € 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 Evry Courcouronnes, le 1er Mars 2025

[redacted]

CP AUDIT

Représentée par
Ivanilda SOARES
Commissaire aux apports