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

BRUNO PERAZZO
Expert-comptable & Commissaire aux comptes

Expert-Comptable
Et de Commissariat aux Comptes

Avignon, le 5 juin 2024

CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports de titres.

Société bénéficiaire CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL
Apports des titres de la société 3 F IMMO SARL

Bruno Perazzo
1945 [redacted]
Siret 434 376 307 00030 - Ape 6920Z

06 20 51 20 81 – perazzo@vbp-entreprises.com

CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL

Siège social : 1055, Chemin du Moulin de Losque
84460 CHEVAL-BLANC

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports de titres

Société bénéficiaire CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL -- Apport des titres de la société 3 F IMMO SARL

A l'associé unique de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL en date du 1er juin 2024, concernant l'apport en nature de 375 parts sociales de **la société 3 F IMMO SARL**, devant être effectué par Monsieur Claude FERRAPIE dans le cadre d'une augmentation de capital de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport qui sera signé par la personne physique apporteuse concernée. 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 applicables 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 parts sociales 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 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 – Présentation de l'opération et description de l'apport

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

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Claude FERRAPIE porte sur trois cent soixante-quinze (375) parts sociales qu'il détient au sein de la société 3 F IMMO SARL, société à responsabilité limitée au capital de 30.489,80 euros composé de 2.000 parts sociales au profit de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL dans le cadre de l'augmentation de capital de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL.

1.2 Présentation des parties

1.2.1 Personne physique apporteuse

Le capital de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL sera augmenté par l'apport des titres de 375 parts sociales de la société 3 F IMMO SARL en pleine propriété appartenant à **Monsieur Claude FERRAPIE** sur les 2.000 parts sociales formant le capital social de la société.

1.2.2 CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL bénéficiaire de l'apport

La société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL est une société à responsabilité limitée au capital de 300.000 euros, ayant son siège social à [redacted]

La société est essentiellement destinée à l'acquisition et la gestion d'un portefeuille de titres. La gestion de fonds à court ou moyen terme, par tout moyen notamment par l'achat ou la vente d'actions de sociétés cotées ou non cotées, d'obligations, de parts de sicav ou de fonds commun de placement ou de tout autre produit financier. La propriété, l'administration et l'exploitation par location ou autrement de terrains et de constructions. L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la prise à bail avec ou sans promesse de vente, la location, l'administration et l'exploitation de tous immeubles bâtis ou non bâtis.

1.2.3 Société 3 F IMMO SARL dont les titres sont apportés

La société 3 F IMMO, Société à responsabilité limitée au capital de 30.489,80 euros, dont le siège social est dont le siège social est [redacted] immatriculée au RCS d'AVIGNON sous le numéro 420 030 132, dont l'objet social est principalement l'acquisition de tous immeubles locaux, construction, transformation, administration, vente de tous immeubles.

Son capital, composé de 2.000 parts sociales, est détenu par :

- **Monsieur Claude FERRAPIE** détenant 375 parts sociales en pleine propriété ;
- **Madame Rosette FERRAPIE** détenant 958 parts sociales en pleine propriété et 208 parts sociales en usufruit ;
- **Madame Laurence FERRAPIE** détenant 459 parts sociales en pleine propriété ;
- **Indivision Antoine FERRAPIE** détenant 208 parts sociales en nue-propriété.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL. Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

375 parts sociales de la société 3 F IMMO, Société à responsabilité limitée au capital de 30.489,80 euros composé de 2.000 parts sociales. Cet apport est effectué par Monsieur Claude FERRAPIE.

1.3.1.1 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné et évalué à 274.000 euros, il sera attribué à l'apporteur 2000 parts sociales nouvelles de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL d'une valeur nominale de 10 euros chacune, émises au prix unitaire de 137 euros, soit avec une prime d'émission de 127 euros, entièrement libérées.

1.3.1.2 Conditions suspensives

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'après réalisation de la condition suivante :

- Signature du contrat d'apport de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL.

1.3.1.3 Avantages particuliers stipulés

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 ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 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 multicritères.

1.4.2 Description des apports de titres de la société 3 F IMMO SARL

L'ensemble des titres de la société, dont l'apport est envisagé au titre de de l'augmentation du capital social de la société de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL ont été évalués, au regard de l'activité et de la structure financière, à une valeur estimée à 1.461.333 euros. Les titres apportés représentent 18,75% de cette valeur, soit 274.000 euros.

2 – Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Claude FERRAPIE.

Nous avons notamment :

- Echangé 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 statuts ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Consulté les états financiers des derniers exercices de la société 3 F IMMO SARL, notamment ceux du 31 août 2023, date de clôture du dernier exercice sous tendant la valeur des titres apportés ;
- Consulté la comptabilité régulièrement saisie au 31 mai 2024 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société 3 F IMMO SARL au regard des derniers comptes annuels clôturés et de la comptabilité au 31 mai 2024 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- Examiné le projet des statuts constitutifs.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant, grever la consistance des capitaux propres.

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

L'apport de titres envisagé sera effectué par Monsieur Claude FERRAPIE. Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de la société 3 F IMMO SARL en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaires de notre part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété Monsieur Claude FERRAPIE des parts sociales détenues dans la société 3 F IMMO SARL.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 18,75% du capital de la société 3 F IMMO SARL.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

S'agissant d'une société à prépondérance immobilière, la valeur d'apport a été évaluée à la vue des comptes arrêtés au 31 août 2023 de la société 3 F IMMO SARL et de son résultat 2024 estimé à la date de l'apport.

La valeur des titres apportés a été déterminée par les parties en revalorisant l'actif net d'après des avis de valeur du bâtiment émis par des professionnel de l'immobilier.

Il a été ainsi retenu une valeur de 1.461.333 euros pour la totalité des titres de la société 3 F IMMO SARL, soit 274.000 euros correspondant à la valeur des 375 titres détenus par Claude FERRAPIE.

2.4.3 Valorisation des sociétés

2.4.3.1 Valorisation des sociétés

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.2 Synthèse des valorisations

La méthode d'évaluation retenues dans le cadre du projet de contrat d'apport de la société 3 F IMMO SARL nous apparait pertinente.

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 274.000 euros pour l'apport de 18,75% des titres de la société 3 F IMMO SARL, n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elles sont au moins égales au montant de l'augmentation de capital et de la prime d'apport de la société CLAUDE FERRAPIE HOLDING SARL, de 2000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros et d'une prime d'émission de 127€.

L'Isle sur la Sorgue, le 5 juin 2024

Le commissaire aux apports



Bruno Perazzo