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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Assemblée générale extraordinaire – Février 2025

A FLEUR DE PEAU SASU

Société par actions simplifiée unipersonnelle en cours d'immatriculation au RCS de Paris

Parex Audit

Société de Commissariat aux comptes et d'expertise comptable

88, rue de Courcelles – 75008 Paris

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée sur votre décision en date du 13 janvier 2025 concernant l'apport d'un fonds de commerce devant être effectué au profit de votre société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport en nature à conclure par la personne physique apporteuse et votre société. 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, à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée le cas échéant de la prime d'émission.

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

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 de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

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

1.1 Contexte et objectifs de l'opération

Monsieur Hacène MEHENNI, en tant qu'entrepreneur individuel, exploite directement un commerce de parfumerie et vente de produits cosmétiques, lingerie et tous textiles de mode s'y rattachant sis 7 avenue de la Porte de Montreuil à Paris (75020) (Ci-après le « **Fonds de Commerce** »).

L'opération d'apport soumise à votre approbation consiste en l'apport du Fonds de Commerce à votre société.

1.2 Présentation des parties prenantes

A FLEUR DE PEAU SASU, société bénéficiaire de l'apport en cours de création, représentée aux présentes par Monsieur Hacène MEHENNI, par ailleurs propriétaire du fonds de commerce apporté. Elle est désignée ci-après la « **Bénéficiaire** ».

L'apporteur du fonds de commerce, Monsieur Hacène MEHENNI, né le [redacted] à [redacted] et de nationalité [redacted] détiendra 100% de votre société après la réalisation de l'apport. Il est désigné ci-après l'« **Apporteur** ».

La Bénéficiaire et l'Apporteur sont désignés collectivement ci-après les « **Parties** ».

1.3. Caractéristiques essentielles de l'apport et conditions suspensives

Le fonds de commerce est initialement lié à deux baux commerciaux distincts et à la même adresse. Le bailleur a délivré un congé avec refus de renouvellement des baux à effet du 1er juillet 2020. Une procédure près le Tribunal Judiciaire de Paris est en cours (La « **Procédure** ») et une expertise a été diligentée par ordonnance du 19 janvier 2021 visant à déterminer une indemnité d'éviction (Ci-après l'« **Indemnité** »). Un rapport d'expertise valorisant cette indemnité a été rendu au premier semestre 2022 (le « **Rapport de l'Expert** »). L'indemnité d'éviction n'étant toujours pas versée à la date de l'émission du présent rapport, le locataire a droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité. C'est sur cette base que nous identifions un droit d'occupation constitutif d'un fonds de commerce.

Outre le droit à l'occupation des locaux où il est exploité, pour le temps en restant à courir à compter du jour de l'entrée en jouissance, le fonds de commerce comprend :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés,
- Les objets mobiliers, agencements, installations et le matériel servant à son exploitation.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, l'Apporteur recevra 126 000 actions ordinaires de votre société A FLEUR DE PEAU SASU, pour un prix d'émission de 1 euro.

Le nombre d'actions à émettre par votre société en rémunération de l'apport est déterminé sur la base d'un rapport d'échange déterminé par les Parties et stipulé dans le contrat d'apport. Il n'entre pas dans notre mission d'apprécier ce rapport d'échange.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission. Ma mission a pour objet de vous éclairer sur la valeur des apports devant être effectués.

En particulier, j'ai :

- Echangé avec l'avocat conseil 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 du fonds de commerce au moment des apports ;
- Examiné les documents juridiques et financiers relatifs à l'opération et à la vie sociale de l'activité exercée en nom propre par Monsieur Hacène MEHENNI, dont le fonds de commerce est apporté, incluant notamment le projet de statut, le projet de traité d'apport et les comptes annuels du fonds apporté, mis à ma disposition ;
- Examiné l'approche d'évaluation mises en œuvre par les parties notamment documentées par le rapport d'expertise déterminant une indemnité d'éviction et rédigé par l'Expert Raphaël GARRAUD en 2022 ;
- Obtenu la déclaration de l'apporteur et exploitant du fonds de commerce confirmant, à la date de l'émission de notre rapport, le maintien de la procédure de détermination d'une indemnité d'éviction par le Tribunal Judiciaire de Paris ainsi que l'absence de modifications significatives des conditions d'exploitation et de l'environnement concurrentiel du fonds de commerce ;
- Obtenu les déclarations de Monsieur Hacene Mehenni sur la sincérité et l'exhaustivité de la documentation portée à notre connaissance dans le cadre de nos travaux.

2.2 Conformité de la méthode de valorisation à la réglementation comptable

Les apports ont été valorisés à leur valeur dite réelle. S'agissant d'un apport à titre pure et simple d'un fonds de commerce, la conformité de cette méthode de valorisation à la réglementation comptable relative aux fusions et opérations assimilées n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Hacène MEHENNI du Fonds de Commerce objet du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

Les parties ont fixé la valeur d'apport du fonds de commerce à un montant de 126 000 euros, correspondant à l'Indemnité d'éviction attendue.

Nous considérons que la méthode retenue par les Parties pour valoriser le Fonds de Commerce est pertinente compte tenu du contexte rappelé au paragraphe 1.3 du présent rapport.

Nous avons cependant mis en œuvre une méthode alternative reposant sur une valeur de rendement basée sur l'EBITDA normatif, calculé à partir des données historiques des exercices 2018, 2019, 2021, 2022 et 2023. L'Ebitda est un résultat avant impôts, amortissements et dépréciation et permet d'apprécier les rendements générés par l'activité. L'EBITDA normatif retenu correspond à l'EBITDA attendu à la clôture de l'exercice 2024, sur la base des déclarations des parties. La valeur d'entreprise a été obtenue en appliquant un multiple de 2,93 à cet EBITDA normatif. Nous considérons cette approche prudente dans la mesure où :

- L'EBITDA normatif retenu est cohérent avec celui constaté sur les trois exercices précédents ;
- Le multiple de 2,93 correspond aux références observées lors de transactions impliquant des sociétés non cotées de secteurs comparables. De plus, la taille réduite du fonds de commerce justifie l'usage d'une décote sur le multiple d'EBITDA habituellement observée sur le marché.

Nous avons par ailleurs pris connaissance de la Procédure et du Rapport de l'Expert qui valorise l'indemnité d'éviction à 126 000 euros.

Nous attirons votre attention sur les deux points particuliers :

- L'identification d'un droit au bail, fondée sur la recherche d'une indemnité d'éviction par l'Expert judiciaire Raphaël GARRAUD, est conditionnée par le fait que la procédure soit toujours en cours à la date du présent rapport, ce que nous ont confirmé les Parties ;

- Les conditions d'exploitation et l'environnement concurrentiel du fonds de commerce dont l'apport est envisagé n'ont pas subi de modifications significatives de nature à considérer que le rapport de l'expert et son chiffrage de l'indemnité d'éviction à 126 K€ n'est plus d'actualité. En particulier, le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation se maintiennent aux niveaux constatés en 2023 et 2022 et sur les exercices retenus par l'Expert pour son chiffrage, ce que nous ont confirmé les Parties.

3. CONCLUSION AVEC RESERVES

Sous les deux réserves formulées ci-dessus ainsi que sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur du fonds de commerce apporté d'un montant de 126.000,00 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant des titres émis en rémunération par votre société.

Fait à Paris, le 14 février 2025

Le commissaire aux apports

PAREX Audit

[redacted]

Damien Vercollier

Associé