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

Cabinet Henri Dessayettes de Clairval
[redacted]

A.P GRIMALDI HOLDING

Rapport du commissaire aux apports

APPORT DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE CHIARA

APPORT DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE GM

A LA SOCIETE A.P GRIMALDI HOLDING

Ce rapport contient 9 pages

Henri Dessayettes de Clairval-Testart de la Neuville | 6 rue Sebastiano d'Alzetto | 20200 Bastia
EIRL Henri Dessayettes de Clairval - RSEIRL Bastia 817 464 035 00036
Tel : +33(0)6.78.02.81.37 | E-mail : [redacted]
N° TVA intracommunautaire FR93 817464035
Inscrit au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Corse
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix en Provence – Bastia sous le n°1100090600

Monsieur, l'associé unique de la société A.P GRIMALDI HOLDING,

En exécution de la mission qui nous a été confié en date du 28 octobre 2024, par Monsieur Ange-Paul GRIMALDI, associé unique de la société A.P GRIMALDI HOLDING ; et concernant les apports en nature devant être effectués dans le cadre de l'augmentation de capital de la société, nous avons établi le présent rapport sur les valeurs d'apport prévu aux articles L.223-9, L.223-7, R.223-6 et R.223-7 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets d'apport en nature, signés le 14 février 2025 par l'associé unique apporteur concerné. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée, et le cas échéant d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos 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.

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 trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération.
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusions.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Les présents apports de parts sociales envisagés par Monsieur Ange-Paul GRIMALDI, visent à augmenter le capital social de la holding A.P GRIMALDI HOLDING.

1.2. Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

Monsieur Ange-Paul GRIMALDI, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

1.2.2. Société A.P GRIMALDI HOLDING bénéficiaire de l'apport

La société A.P GRIMALDI HOLDING est une société à responsabilité limitée au capital de 39 500 euros, ayant son siège social ROUTE DE CATERAGHIO, 20290 BORGO, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 795 222 116 RCS 795222116, et représentée par Monsieur ANGE-PAUL GRIMALDI, gérant, régulièrement habilité à l'effet des présentes par une délibération de la collectivité.

1.2.3. Société CHIARA dont les parts sociales sont apportées

La société CHIARA est une société civile immobilière au capital social de 1 524,49 €, dont le siège social est 20229 CAMPANA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] sous le numéro 412 136 368.

Son capital social est composé de cent (100) parts sociales de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24) euros chacune et détenu par :

- Monsieur Ange-Paul GRIMALDI : 50 parts sociales ;
- Mademoiselle Alexandra MARI : 50 parts sociales.

La société CHIARA a pour objet l'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location de tous immeubles ou biens immobiliers.

1.2.4. Société GM dont les parts sociales sont apportées

la société GM est une société civile immobilière au capital social de 1 000 €, dont le siège social est 20229 CAMPANA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] sous le numéro 537 383 739. Son capital social est composé de cent (100) parts sociales de dix (10) euros chacune et détenu par :

- Monsieur Ange-Paul GRIMALDI : 90 parts sociales ;
- Mademoiselle Alexandra MARI : 10 parts sociales.

La société GM a pour objet l'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location de tous immeubles ou biens immobiliers.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans un traité d'apport daté du 14 février 2025. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Les apports seront réalisés avec effet à la date de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire.

Les comptes ayant servi de base à l'opération sont ceux de :

- la société CHIARA : Exercice clos au 31/12/2023 et situation au 31/12/2024 ;
- la société GM : Exercice clos au 31/12/2023 et situation au 30/11/2024 ;

Les apports sont effectués 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, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite des échanges des parts sociales de la société CHIARA et de la société GM ; contre les titres émis de la société A.P GRIMALDI HOLDING.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré au droit fixe de 125 euros.

1.3.2. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 3 030 000 euros, il sera attribué à l'apporteur 100 parts sociales nouvelles de la société A.P GRIMALDI HOLDING d'une valeur nominale de 100 euros chacune, numérotées de 396 à 496, émises au prix unitaire de 100 euros, soit avec une prime d'apport de 30 200 euros, entièrement libérées, qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

La prime d'apport globale de 3 020 000 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de ce jour.

Conformément à la loi, Monsieur ANGE-PAUL GRIMALDI, gérant de la société A.P GRIMALDI HOLDING, déclare que les parts nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

1.3.3. Avantages particuliers

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

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas de société sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilables. Des lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2. Description des apports

Le montant des apports en nature est évalué à la somme de trois millions trente mille (3 030 000) euros et se compose des éléments :

- 50 parts sociales de la société CHIARA

La pleine propriété de cinquante parts (50) parts sociales appartenant à l'apporteur d'une valeur de valeur nominale de 15.24 euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la société CHIARA, société civile au capital de 1 524.49 € sis [redacted] immatriculée au RCS BASTIA sous le numéro 412 136 368 représentant 50% du capital et des droits de vote de ladite société sont évaluées à la somme de **cent trente mille (130 000) euros**.

- 90 parts sociales de la société GM

La pleine propriété de quatre-vingt-dix parts (90) parts sociales appartenant à l'apporteur d'une valeur de valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la société GM, société civile au capital de 1 000 € sis [redacted] immatriculée au RCS BASTIA sous le numéro 537 383 739 représentant 90% du capital et des droits de vote de ladite société, sont évaluées à la somme de **deux millions neuf cent mille (2 900 000) euros**.

2. DILIGENCE ET 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 estimé 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 de la société A.P GRIMALDI HOLDING sur les valeurs des apports effectués par Monsieur Ange-Paul GRIMALDI.

Nous avons 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 titres apportés en me 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 ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés CHIARA, GM et de la société A.P GRIMALDI HOLDING ;
- pris connaissance des comptes annuels des sociétés CHAIRA et GM au 31 décembre 2023 ;
- pris connaissance de la situation de la société CHIARA au 30 décembre 2024 ;
- pris connaissance de la situation de la société GM au 30 novembre 2024 ;
- obtenu et revu la cohérence des données comptes annuels des sociétés CHIARA et GM au 31 décembre 2023 ;
- obtenu et revu la cohérence des situations des sociétés CHIARA et GM au respectivement au 31 décembre 2024 et 30 novembre 2024 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu des lettres d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés CHIARA et GM 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 des apports et de leur conformité à la réglementation comptable

Les apports des titres envisagés sont effectués par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des actions des sociétés CHIARA et GM 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 notre part.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, par les éléments juridiques qui nous ont été transmis, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par monsieur Ange-Paul GRIMALDI :

- des 50 parts sociales de la société CHIARA ;
- des 90 parts sociales de la société GM.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport de la société CHIARA

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques des appréciations

L'apport porte sur des actions représentant 50 % du capital de la Société CHIARA.

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

La valeur d'apport a été déterminé par les parties en retenant une approche patrimoniale. Le montant retenu pour l'apport des actions de la société CHIARA est de cent trente mille (130 000) euros.

2.4.3. Valorisation de la société par le commissaire aux apports

Nous avons également mis en œuvre une évaluation basée sur la valorisation patrimoniale de la société.

Ainsi nous avons additionné les valeurs des actifs immobilisés et circulants aux prix du marché figurant au bilan. Nous avons été ainsi amenés a corrigé la valeur des terrains inscrits à l'actif.

Les résultats obtenus confortent la valorisation des parts sociales de la société CHIARA retenu par les parties ; à savoir cent trente mille (130 000) euros.

2.5. Appréciation de la valeur de l'apport de la société GM

2.5.1. Nature de l'apport et caractéristiques des appréciations

L'apport porte sur des actions représentant 90 % du capital de la Société GM.

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

La valeur d'apport a été déterminé par les parties en retenant une approche patrimoniale. Le montant retenu pour l'apport des actions de la société GM est de deux millions neuf cent mille (2 900 000) euros.

2.5.3. Valorisation de la société par le commissaire aux apports

Nous avons également mis en œuvre une évaluation basée sur la valorisation patrimoniale de la société.

Ainsi nous avons additionné les valeurs des actifs immobilisés et circulants aux prix du marché figurant au bilan. Nous avons été ainsi amenés a corrigé la valeur des hangars inscrits à l'actif.

Les résultats obtenus confortent la valorisation des parts sociales de la société GM retenu par les parties ; à savoir deux millions neuf cent mille (2 900 000) euros.

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 pour les parts sociales de la société CHIARA s'élevant à cent trente mille (130 000) euros n'est pas surévaluée ;

- La valeur de l'apport retenue pour les parts sociales de la société GM s'élevant à deux millions neuf cent mille (2 900 000) euros n'est pas surévaluée ;

Et en conséquence que les actifs nets apportés sont au moins égaux au montant du capital de la société bénéficiaire de ces apports.

Aucun avantage particulier n'a été identifié et n'appelle pas de d'observations de notre part.



Henri Dessayettes de Clairval

Commissaire aux Apports