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

commissaire
aux comptes
[redacted]
☎ 03.25.43.55.55

Fiducec Europe

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

PIGMENT CAPITAL

[redacted]

SASU capital 100 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

Monsieur l'associé unique de la société PIGMENT CAPITAL,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société PIGMENT CAPITAL en date du 09/09/2024, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Estéban BOUDALIA dans le cadre de l'augmentation de capital de cette société, nous avons 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 traité d'apport en nature de droits sociaux, signé par la personne physique apporteuse concernée le 09/09/2024. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À 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 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 augmentée de la prime d'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 trouver, ci-après, nos constatations et conclusion 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.

SAS PIGMENT CAPITAL

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport

Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Estéban BOUDALIA, vise à regrouper les titres qu'il détient dans une holding, ceci à des fins patrimoniales.

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

1.2.1. Personne physique apporteuse

L'augmentation du capital de la société PIGMENT CAPITAL sera réalisée en rémunération de l'apport de titres des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO actuellement détenus par Monsieur Estéban BOUDALIA demeurant [redacted]

1.2.2. Société bénéficiaire PIGMENT CAPITAL

Conformément au traité d'apport en nature de droits sociaux, il est prévu que la société PIGMENT CAPITAL, société par actions simplifiée unipersonnelle ayant son siège social 13 rue Pierre Gillet à Charleville-Mézières (08000), porte son capital de 100 € à 1 358,90 € par la création de 12 589 actions nouvelles, et constitue une prime d'apport de 628 191,10 €.

1.2.3. Société PIGMENT DEVELOPPEMENT dont les titres sont apportés

PIGMENT DEVELOPPEMENT est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 1 000 €, dont le siège social est sis [redacted]

Son capital, composé de 10 000 actions, est entièrement détenu par Estéban BOUDALIA.

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- Acquisition et vente, pour son compte, de tous actifs immobiliers, sous toutes formes et par tous moyens. Location et administration des biens immobiliers qui lui sont propres.
- L'objet social inclut également, plus généralement toutes opérations économiques, juridiques, industrielles, commerciales, civiles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social (y compris toute activité de conseil se rapportant directement ou indirectement à l'objet social), ou tous objets similaires, connexes ou complémentaires ou susceptibles d'en favoriser l'extension ou le développement.

1.2.4. Société ATELIER TCE dont les titres sont apportés

ATELIER TCE est une société à responsabilité limitée au capital social de 2 000 €, dont le siège social est sis 1bis rue Jean-Jacques Rousseau à Charleville-Mézières (08000).

Son capital, composé de 200 parts sociales, est détenu par :

- Monsieur Estéban BOUDALIA : 100 parts sociales,
- Monsieur Omar BOUDALIA : 100 parts sociales.

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- Tous travaux de plomberie, sanitaire, chauffage, couverture, maçonnerie, décoration et agencement
- L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement a l'objet social ci- dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

1.2.5. Société 26 CORNEAU dont les titres sont apportés

26 CORNEAU est une société civile immobilière au capital social de 1 000 €, dont le siège social est sis [redacted] Charleville-Mézières [redacted]

Son capital, composé de 1 000 parts sociales, est détenu par :

- Monsieur Estéban BOUDALIA : 990 parts sociales,
- Madame Mathilde GIRARDOT : 10 parts sociales.

La société a pour objet :

- la location de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;
- l'acquisition et la gestion de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;
- la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, la gestion par location ou autrement desdits biens acquis ;
- Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature que ce soit, se rapportant directement ou indirectement à cet objet social, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

1.2.6. Société ESSARO dont les titres sont apportés

ESSARO est une société civile immobilière au capital social de 200 €, dont le siège social est sis [redacted]

Son capital, composé de 200 parts sociales, est détenu par :

- Madame Sylvie ZULKOWSKI : 104 parts sociales,
- Monsieur Estéban BOUDALIA : 32 parts sociales,
- Monsieur Roman BOUDALIA : 32 parts sociales,
- Madame Sacha BOUDALIA : 32 parts sociales.

La société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- Et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport en nature de droits sociaux.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), régimes juridique et fiscal adoptés

L'apport sera réalisé avec effet à la date de la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société PIGMENT CAPITAL.

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. 225-147 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société PIGMENT CAPITAL.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation de l'évaluation des apports et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par décision de l'associé unique de PIGMENT CAPITAL.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Estéban BOUDALIA, 12 589 actions de 0,10 € de valeur nominale chacune.

1.3.4. 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°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société PIGMENT DEVELOPPEMENT dont l'apport est envisagé dans le cadre de l'augmentation de capital de la société PIGMENT CAPITAL ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 310 000 € soit 31 € par action. Ainsi la totalité des 10 000 actions PIGMENT DEVELOPPEMENT sera apportée par Monsieur Estéban BOUDALIA pour 310 000 €.

Les titres de la société ATELIER TCE dont l'apport est envisagé dans le cadre de l'augmentation de capital de la société PIGMENT CAPITAL ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 360 000 € soit 1 800 € par part sociale. Ainsi les 100 parts sociales ATELIER TCE seront apportées par Monsieur Estéban BOUDALIA pour 180 000 €.

Les titres de la société 26 CORNEAU dont l'apport est envisagé dans le cadre de l'augmentation de capital de la société PIGMENT CAPITAL ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 115 000 € soit 115 € par part sociale. Ainsi les 990 parts sociales 26 CORNEAU seront apportées par Monsieur Estéban BOUDALIA pour 113 850 €.

Les titres de la société ESSARO dont l'apport est envisagé dans le cadre de l'augmentation de capital de la société PIGMENT CAPITAL ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 160 000 € soit 800 € par part sociale. Ainsi les 32 parts sociales ESSARO seront apportées par Monsieur Estéban BOUDALIA pour 25 600 €.

Ainsi, la valeur totale des titres apportés a été estimée à 629 450 €.

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 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 unique sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Estéban BOUDALIA.

Nous avons 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 traité d'apport en nature de droits sociaux ;
- 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 et examiné leur concordance avec les documents comptables ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés dont les titres sont apportés sur l'exercice postérieur au dernier exercice clôturé, à savoir au 31/12/2023, avec les situations comptables au 31/05/2024 ;
- examiné l'évaluation de la valeur des titres des sociétés dont les titres sont apportés.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

2.2 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 du traité d'apport en nature de droits sociaux, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété, par Monsieur Estéban BOUDALIA des titres des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO, objet du présent rapport.

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 des titres représentant :
- 100 % du capital de la société PIGMENT DEVELOPPEMENT,
- 50 % du capital de la société ATELIER TCE,
- 99 % du capital de la société 26 CORNEAU,
- 16 % du capital de la société ESSARO.

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

La valeur d'apport des titres des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO a été déterminée par les parties en considérant l'étude sur la restructuration du capital au 30/06/2024 établie par un cabinet d'expertise comptable. Cette évaluation conclut à une valeur totale des titres apportés estimée à 629 450 €.

2.4.3. Valorisation de l'apport

2.4.3.1 Valorisation de la société PIGMENT DEVELOPPEMENT

L'évaluation des titres de la société PIGMENT DEVELOPPEMENT par le cabinet d'expertise comptable, basée sur les comptes au 31/12/2023, prend en compte les méthodes suivantes :
- évaluation patrimoniale,
- capitalisation de la marge brute d'autofinancement moyenne,
- capitalisation du résultat d'exploitation,
- valorisation par le Goodwill.

Un coefficient de pondération afin de privilégier l'approche patrimoniale a été retenu pour calculer une valeur moyenne et un retraitement a été effectué pour tenir compte d'une rémunération de dirigeant et des charges sociales en découlant.
L'ensemble de ces éléments fait ressortir une valeur des titres de cette structure estimée à 310 000 €.

Pour apprécier la valeur des titres, nous avons de notre côté mis en œuvre la méthode de l'évaluation par comparaison avec des transactions comparables sur des activités similaires, par application d'un pourcentage du chiffre d'affaires, sur la base des barèmes d'achat de fonds de commerce publiés par l'administration fiscale.

Nous avons par ailleurs recherché la valeur de rentabilité des titres de la société PIGMENT DEVELOPPEMENT en mettant en œuvre la méthode préconisée par l'administration fiscale, à savoir la moyenne de trois valeurs mathématiques et d'une valeur de rentabilité.

2.4.3.2. Valorisation de la société ATELIER TCE

L'évaluation des titres de la société ATELIER TCE par le cabinet d'expertise comptable, basée sur les comptes au 31/12/2023, prend en compte les méthodes suivantes :
- évaluation patrimoniale,
- capitalisation de la marge brute d'autofinancement moyenne,
- capitalisation du résultat d'exploitation,
- valorisation par le Goodwill.

Un coefficient de pondération afin de privilégier l'approche patrimoniale a été retenu pour calculer une valeur moyenne et un retraitement a été effectué pour tenir compte d'une rémunération de dirigeant et des charges sociales en découlant ainsi que d'une décote pour tenir compte du chiffre d'affaires intragroupe.
L'ensemble de ces éléments fait ressortir une valeur des titres de cette structure estimée à 362 000 €.

Pour apprécier la valeur des titres, nous avons de notre côté mis en œuvre la méthode de l'évaluation par comparaison avec des transactions comparables sur des activités similaires, par application d'un pourcentage du chiffre d'affaires, sur la base des barèmes d'achat de fonds de commerce publiés par l'administration fiscale.

Nous avons par ailleurs recherché la valeur de rentabilité des titres de la société ATELIER TCE en mettant en œuvre la méthode préconisée par l'administration fiscale, à savoir la moyenne de trois valeurs mathématiques et d'une valeur de rentabilité.

2.4.3.3. Valorisation de la société 26 CORNEAU

L'évaluation des titres de la société 26 CORNEAU par le cabinet d'expertise comptable est basée sur l'actif net réévalué de la plus-value latente estimée par le dirigeant sur l'immeuble détenu. La valeur des titres de cette structure est ainsi estimée à 115 536 €.

Pour apprécier la valeur des titres, nous avons de notre côté estimé que l'approche patrimoniale semble la plus adéquate pour évaluer les titres de la SCI 26 CORNEAU, eu-égard à son activité. Nous nous sommes appuyés sur la valeur de l'immeuble détenu par la SCI, déterminée par une agence immobilière, qui conforte l'évaluation de l'immeuble faite par le dirigeant.

2.4.3.4. Valorisation de la société ESSARO

L'évaluation des titres de la société ESSARO par le cabinet d'expertise comptable est basée sur l'actif net réévalué de la plus-value latente estimée par le dirigeant sur l'immeuble détenu. La valeur des titres de cette structure est ainsi estimée à 161 209 €.

Pour apprécier la valeur des titres, nous avons de notre côté estimé que l'approche patrimoniale semble la plus adéquate pour évaluer les titres de la SCI ESSARO, eu-égard à son activité. Nous nous sommes appuyés sur la valeur de l'immeuble détenu par la SCI, déterminée par une agence immobilière, qui conforte l'évaluation de l'immeuble faite par le dirigeant.

2.4.4. Synthèse des valorisations

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

Synthèse – Points clés

3.1 Diligences mises en œuvre

Nos diligences relatives à l'appréciation de la valeur des apports sont présentées de manière détaillée au §2.1 et au §2.4 du présent rapport.

Les différentes méthodes d'évaluation appliquées aux titres des sociétés PIGMENT DEVELOPPEMENT, ATELIER TCE, 26 CORNEAU et ESSARO permettent de conforter l'estimation qui a été faite de la valeur des titres apportés.

3.2 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Nous vous rappelons qu'un exercice de valorisation admet une durée de vie très limitée dans l'environnement actuel particulièrement incertain.

Nos travaux de contrôle ne remettent pas en cause de manière significative la valorisation proposée par les parties.

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 629 450 € pour la totalité des titres apportés, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, prime d'apport comprise.

Fait à Troyes, le 14 novembre 2024

[redacted]

Le Commissaire aux Apports
Fidutec Europe
Isabelle GRISEY