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

RSM

RSM Ouest
53, rue Jules Vallès
35000 Rennes
France
T +33 2 43 02 06 00

www.rsmfrance.fr

SAS 2DBH IMMOBILIER

[redacted]

APPORTS EN NATURE EFFECTUES PAR MADAME BEATRICE DURET ET MONSIEUR DAVID DURET A LA SOCIETE 2DBH IMMOBILIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SARL d'Experts Comptables et de Commissaires aux Comptes inscrite au tableau de l'Ordre des Pays de la Loire et membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique.
Siège social : 18 avenue Jacques Cartier
BP 30266 - 44818 Saint-Herblain Cedex
Capital social 3 050 000 € - 864 800 388 RCS Nantes
Code NAF 6920Z - TVA FR 85 864 800 388

RSM Ouest est membre du réseau RSM et exerce ses activités sous le nom RSM. RSM est le nom commercial utilisé par les membres du réseau RSM. Chaque membre du réseau RSM est un cabinet indépendant d'audit, expertise comptable et conseil qui exerce pour son propre compte. Le réseau RSM n'est pas une entité juridique à part entière.

B.B. D.D.

SAS 2DBH IMMOBILIER
Société par actions simplifiée en cours de constitution
Siège social : 42 Rue des Sables – 85140 ESSARTS-EN-BOCAGE

APPORTS EN NATURE EFFECTUES
PAR MADAME BEATRICE DURET
ET
MONSIEUR DAVID DURET
A LA SOCIETE 2DBH IMMOBILIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société 2DBH IMMOBILIER en date du 9 décembre 2024, concernant l'apport des titres de la société LE WHITE TOP, de la société DURETBRAM et de la société HARRYDURET dans le cadre de la constitution de la société 2DBH IMMOBILIER, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par les articles L.223-33, L.223-9 et R.223-6 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets d'actes d'apports entre les sociétés dont les titres sont apportés et la société 2DBH IMMOBILIER, en cours de constitution. 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 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.

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 et description des apports 2

1.1 Parties concernées 2
1.2 Description de l'opération 5
1.3 Description de l'apport 5

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports 7

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports 7
2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la règlementation comptable 8
2.3 Réalité de l'apport 8
2.4 Appréciation de la valeur de l'apport 8

3. Conclusion 8

B.B. D.D.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Parties concernées

1.1.1 La société 2DBH IMMOBILIER, société bénéficiaire des apports

La société 2DBH IMMOBILIER sera une société par actions simplifiée, au capital de 1 731 158 euros, divisé en 1 731 158 actions de 1 euro chacune.

Son siège social sera situé au 42, Rue des Sables aux ESSARTS-EN-BOCAGE (85140).

Conformément au projet de statuts, la société aura pour objet social en France et à l'étranger, directement ou indirectement :

- La possession et la gestion de biens de nature mobilière : titres de sociétés, portefeuille boursier ou de valeurs mobilières, ou autres, dans le cadre d'une holding ;
- La prise et la gestion de participations financières, mobilières ou immobilières dans toutes sociétés situées en France ou à l'étranger ;
- La propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange, ou autrement ;
- La vente de ces mêmes biens pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société.

Et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

La société peut prendre toutes participations et intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

1.1.2 Monsieur DAVID DURET, personne physique apporteuse

La société 2DBH IMMOBILIER va bénéficier de l'apport des titres de la SAS LE WHITE HOP, de la SCI DURETBRAM et de la SCI HARRYDURET, actuellement détenus par Monsieur David DURET, né le [redacted] à [redacted] et demeurant au [redacted]

Le nombre d'actions et de parts sociales apportées est de :

- 600 actions de la société LE WHITE HOP sur les 1 000 actions de la société ;
- 94 parts sociales de la société DURETBRAM sur les 200 parts sociales de la société ;
- 499 parts sociales de la société HARRYDURET sur les 1 000 parts sociales de la société.

B.B. D.D.

1.1.3 Madame BEATRICE DURET, personne physique apporteuse

La société 2DBH IMMOBILIER va bénéficier de l'apport des titres de la SAS LE WHITE HOP, de la SCI DURETBRAM et de la SCI HARRYDURET, actuellement détenus par Madame Béatrice DURET, né le [redacted] à [redacted] et demeurant au [redacted].

Le nombre d'actions et de parts sociales apportées est de :

- 400 actions de la société LE WHITE HOP sur les 1 000 actions de la société ;
- 94 parts sociales de la société DURETBRAM sur les 200 parts sociales de la société ;
- 499 parts sociales de la société HARRYDURET sur les 1 000 parts sociales de la société.

1.1.4 Société LE WHITE HOP dont les titres sont apportés

La société LE WHITE HOP est une société par actions simplifiée au capital de 10 000 €, divisé en 1 000 actions de 10 € chacune.

Son capital, composé de 1 000 actions, est détenu par :

- Monsieur David DURET à hauteur de 600 actions ;
- Madame Béatrice DURET à hauteur de 400 actions.

Le siège social est situé à 42, Rue des Sables aux ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Roche-sur-Yon sous le numéro 805 387 693.

Cette société a été immatriculée le 23 octobre 2014.

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

- Toutes activités de restauration, traiteur, cuisson de produits de boulangerie, sur place et à emporter ou par distributeur automatique ;
- De caviste et cave à vin, consommation en gros ou au détail, vente ambulante, import-export ;
- De bar-débit de boisson Licence de 4ème catégorie ;
- D'épicerie, vente de produits alimentaires, accessoires viticoles et art de la table,
- Organisation de séminaires, d'événements festifs, musicaux ou culturels, banquets, spectacles ;
- Vente de tabac, presse, cadeaux, jeux à gratter ;
- Et toutes activités annexes pouvant se rapporter à l'objet sus énoncé.

Et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

La société peut prendre toutes participations et intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

B.B. D.D.

1.1.5 Société DURETBRAM dont les titres sont apportés

La société DURETBRAM est une société civile immobilière au capital de 20 000€, divisé en 200 parts sociales de 1 00 € chacune.

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

- Madame Béatrice DURET à hauteur de 95 parts sociales ;
- Monsieur David DURET à hauteur de 95 parts sociales ;
- La société LE WHITE HOP à hauteur de 10 parts sociales ;

Le siège social est situé au 42, Rue des Sables aux ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Roche-sur-Yon sous le numéro 798 458 519.

Cette société a été immatriculée le 13 novembre 2013.

La société a pour objet :

- L'acquisition, la vente, la prise à bail ou à crédit-bail de tous immeubles ou parties d'immeubles, construits ou non, et de tous terrains.
- La construction et l'aménagement de tous bâtiments et locaux à usage professionnel, industriel, artisanal, commercial ou d'habitation.
- L'administration et l'exploitation par location ou autrement desdits terrains et immeubles.
- L'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens et plus généralement, la mise en valeur du patrimoine de la société.

Et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.

1.1.6 Société HARRYDURET dont les titres sont apportés

La société HARRYDURET est une société civile immobilière au capital de 1 000 €, divisé en 1 000 parts sociales de 1 € chacune.

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

- Madame Béatrice DURET à hauteur de 500 parts sociales ;
- Monsieur David DURET à hauteur de 500 parts sociales.

Le siège social est situé au 42, Rue des Sables aux ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Roche-sur-Yon sous le numéro 983 835 687.

Cette société a été immatriculée le 25 janvier 2024.

La société a pour objet en France et à l'étranger, directement ou indirectement :

- La possession et la gestion de biens de nature mobilière : titres de société, portefeuille boursier ou de valeurs mobilières, ou autres, dans le cadre d'une holding ;
- La prise et la gestion de participations financières, mobilières ou immobilières dans toutes sociétés situées en France ou à l'étranger ;
- La propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange, ou autrement ;

B.B. D.D.

- La vente de ces mêmes biens pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société.

Et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

La société peut prendre toutes participations et intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

1.2 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets d'actes d'apports.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.2.1 Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé),

Les apports seront réalisés avec effet au jour de la constitution de la société 2DBH IMMOBILIER par Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET.

Les associés bénéficieront du mécanisme du report d'imposition conformément à l'article 150-0 B ter du CGI.

1.2.2 Conditions suspensives

Il n'y a pas de conditions suspensives dans le cadre des apports.

1.2.3 Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantages particuliers octroyés dans le cadre des apports.

1.3 Description des apports

1.3.1 Méthodes d'évaluation retenues

L'évaluation des actions de la société LE WHITE HOP a été déterminée selon une approche mixte (patrimoniale et par le rendement) à travers plusieurs méthodes distinctes :

- Valeur patrimoniale
- Capitalisation selon l'EBE corrigé
- Capacité de remboursement
- Méthode fiscale

Concernant la méthode patrimoniale, ce sont les capitaux propres de la société au 31 mars 2023 qui ont servi de référence.

Concernant les trois méthodes par le rendement, ne disposant pas d'un prévisionnel au minimum sur 3 ans, ce sont les données historiques qui ont servi de référence, à savoir les états financiers attestés par le cabinet CERFRANCE pour les exercices clos le 31/12/2021, le 30/09/2022 et le 31/12/2023.

B.B. D.D.

Après arrondi, la valeur globale de la société a été arrêtée à un montant de 1 200 000 euros (pour 1 000 actions).

Ainsi, l'évaluation des 1 000 actions de la société LE WHITE HOP apportées par Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET a été retenue pour 1 200 000 euros.

L'évaluation des parts sociales de la société DURETBRAM a été déterminée selon une approche patrimoniale.

Ce sont les capitaux propres de la société au 30/09/2024 qui ont servi de référence. Ces derniers ont été augmentés des plus-values latentes, relatives aux biens immobiliers détenus par la société, déterminées par les valorisations de marché arrêtées par des experts indépendants et nettes des engagements de crédit-bail et amortissements comptables au 30/09/2024.

Après arrondi, la valeur globale de la société a été arrêtée à un montant de 570 000 euros (pour 200 parts sociales).

Ainsi, l'évaluation des 188 parts sociales de la société DURETBRAM apportées par Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET a été retenue pour 530 160 euros.

L'évaluation des parts sociales de la société HARRYDURET a été déterminée sur la base de la valeur nominale des titres apportés .

La valeur globale de la société a été arrêtée à un montant de 1 000 euros (pour 1 000 parts sociales).

Ainsi, l'évaluation des 998 parts sociales de la société HARRYDURET apportées par Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET a été retenue pour 998 euros.

1.3.2 Description des apports

Madame Béatrice DURET va apporter :

- 400 actions de la société LE WHITE HOP à la société 2DBH IMMOBILIER, société en cours de constitution, sur le total des 1 000 actions de la société ;
- 94 parts sociales de la société DURETBRAM à la société 2DBH IMMOBILIER, société en cours de constitution, sur le total des 200 parts sociales de la société ;
- 499 parts sociales de la société HARRYDURET à la société 2DBH IMMOBIIER, société en cours de constitution, sur le total des 1 000 parts sociales de la société.

Monsieur David DURET va apporter :

- 600 actions de la société LE WHITE HOP à la société 2DBH IMMOBILIER, société en cours de constitution, sur le total des 1 000 actions de la société ;
- 94 parts sociales de la société DURETBRAM à la société 2DBH IMMOBILIER, société en cours de constitution, sur le total des 200 parts sociales de la société ;
- 499 parts sociales de la société HARRYDURET à la société 2DBH IMMOBIIER, société en cours de constitution, sur le total des 1 000 parts sociales de la société.

Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET déclarent que les titres qu'ils apportent n'ont pas fait l'objet d'un transfert de garantie, ne sont gagées en aucune manière au profit des tiers et qu'ils ont la libre disposition des titres qu'ils apportent.

B.B. D.D.

1.3.3 Evaluation des apports

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur totale des apports retenue qui s'élève à 1 731 158 euros.

1.3.4 Rémunération des apports

En contrepartie des apports évalués à 1 731 158 euros, il sera attribué 1 731 158 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune et représentant 100 % du capital social de la société 2DBH IMMOBILIER.

La société 2DBH IMMOBILIER procédera à la création de 1 731 158 actions en rémunération des apports de Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET. La répartition des actions se fera comme suit :

- Madame Béatrice DURET se verra attribuer un nombre total de 745 579 actions en contrepartie de l'ensemble de ses apports ;

- Monsieur David DURET se verra attribué un nombre total de 985 579 actions en contrepartie de l'ensemble de ses apports ;

Ces apports seront constatés dans les actes d'apports et les statuts de la société 2DBH IMMOBILIER sous l'article 7 - « Apports » et sous l'article 8 - « Capital social ».

Le capital social de la société 2DBH IMMOBILIER s'élèvera donc à 1 731 158 euros divisé en 1 731 158 actions de 1 euro chacune.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Nous avons notamment réalisé les travaux suivants :

- Rencontre des personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, en marge de l'examen du contenu du projet de statuts de la nouvelle société ;

- Vérification de la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

- Consulter les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;

- Contrôle de la réalité des apports ;

- Examen de la méthodologie de valorisation des titres apportés et appréciation des critères retenus ;

- Vérification que la valeur nette comptable des titres apportés n'est pas supérieure à leur valeur réelle ;

- Prise de connaissance des éventuels événements intervenus depuis la date du dernier exercice clos ou de la dernière situation intermédiaire qui pourraient avoir une incidence sur notre mission ;

- Obtention d'une lettre d'affirmation nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, affecter la valeur de l'apport ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

B.B. D.D.

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

L'évaluation des titres de la société 2DBH IMMOBILIER s'est faite sur la base de divers approches notamment patrimoniale, par le rendement et sur la base de valeur nominale à partir de données issues des comptes annuels des 3 dernières années et des données issues des dernières opérations juridiques.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n° 2017-01 de l'Autorité des Normes Comptables 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 Madame Béatrice DURET et Monsieur David DURET des actions de la société LE WHITE HOP, des parts sociales de la société DURETBRAM et des parts sociales de la société HARRYDURET.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons procédé à une appréciation de la valeur réelle des titres des sociétés apportés afin de nous assurer que celle-ci n'est pas inférieure à la valeur des apports.

Au vu de l'activité des sociétés, de leurs résultats et des méthodes de valorisation retenues, nous sommes d'avis que la valeur attribuée aux 1 000 actions de la société LE WHITE HOP, aux 188 parts sociales de la société DURETBRAM et aux 998 parts sociales de la société HARRYDURET n'est pas surévaluée.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 1 731 158 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital social de la société bénéficiaire de l'apport, société en cours de constitution.

Fait à Rennes, le 24 décembre 2024

Le Commissaire aux apports

RSM OUEST

[redacted]

Arzhéla MALVOISIN
Associée

B.B. D.D.