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

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la CRCC de PARIS
[redacted]

APPORTS DE TITRES
de la SAS 3D HOUSE
à la
SAS 3D HOLDING

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

Mesdames, Messieurs les associés de la SAS 3D HOLDING,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société SAS 3D HOLDING, en date du **6 décembre 2024**, concernant les apports en nature devant être effectué par Monsieur Adem DURSUN, j'ai 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 contrat d'apport, signé par la personne physique apporteuse concernée le **12 décembre 2024**.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 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.

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 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. Conclusion.

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

1.1. PRESENTATION DE L'OPERATION EFFECTUEE

Le présent apport de titres permettra d'apporter à la SAS 3D HOLDING, société holding dont Monsieur Adem DURSUN est le président, les actions qu'il détient en propre de la SAS 3D HOUSE, dont il est associé unique et président.

1.2. PRESENTATION DE LA NATURE, DE L'EVALUATION ET DE LA REMUNERATION DES APPORTS

L'apporteur, Monsieur Adem DURSUN, associé unique et président de la SAS 3D HOUSE, a convenu d'apporter au bénéficiaire, la SAS 3D HOLDING, la totalité de ses 2 100 actions, valorisée 94,76 euros chacune de la société SAS 3D HOUSE.

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

Monsieur Adem DURUSUN détient effectivement la totalité des 2 100 actions de la Société 3D HOUSE. La Société 3D HOUSE est une société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est la construction de maisons individuelles.
Son siège social est [redacted]
Sa durée est de 99 ans à compter de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.
Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PONTOISE sous le numéro 891 457 707.
Son capital social s'élève à 52 500 euros et est divisé en 2 100 actions de 25 euros chacune.
Elle est propriétaire du fonds de commerce qu'elle exploite pour l'avoir créé.

Cet apport est évalué globalement à **cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros (199 000 euros)**, soit 94,76 euros pour chacune des 2 100 actions apportées et représente 100 % du capital de la Société 3D HOUSE.

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à **cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros (199 000 euros)**, il sera attribué à l'Apporteur dix-neuf mille neuf cents actions ordinaires de la Société d'un valeur nominale de dix (10) euros chacune, intégralement libérées.

1.3. METHODE D'EVALUATION RETENUE

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 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 multicritère.

2. DILIGENCES ET APPRECIATIONS DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. CONTROLE DE LA REALITE DE L'APPORT ET DE L'EXHAUSTIVITE DES PASSIFS TRANSMIS A LA SOCIETE

Les apports sont constitués exclusivement de titres (actions) non grevés de passifs.

- Les apports consistent en : 2 100 actions de la société SAS 3D HOUSE.
- Monsieur Adem DURSUN est propriétaire des 2 100 actions de la société SAS 3D HOUSE.
- Monsieur Adem DURSUN nous a affirmé que ces actions étaient libres de toute garantie (gages, hypothèques ou nantissement).

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

2.2. ANALYSE DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES APPORTEES

Mes travaux ont essentiellement consisté, pour la SAS 3D HOUSE :

- A m'entretenir avec Monsieur Adem DURSUN et son expert-comptable, pour appréhender les risques potentiels liés à l'activité de la société, afin d'apprécier la pertinence des techniques d'évaluation proposées.

- A examiner succinctement les comptes annuels au 31 décembre 2023 et au 31 octobre 2024 de la SAS 3D HOUSE.

- A procéder à une revue analytique de ces comptes, et notamment à procéder à l'analyse comparative de l'évolution du chiffre d'affaires et du résultat.

- A apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur réelle de l'apport, basée sur les critères d'évaluation proposés par Monsieur Adem DURSUN et son expert-comptable.

- Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part de l'associée unique de la SAS 3D HOUSE me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2023 et, d'autre part, remettre en cause de façon significative la valorisation des titres de la SAS 3D HOUSE.

2.2.1 Analyse de la valorisation des 2 100 actions 3D HOUSE

- **Valeur patrimoniale : Actif net comptable corrigé**

Cette méthode est fondée sur l'évaluation du patrimoine accumulé dans l'entreprise. La méthode consiste à corriger les éléments de l'actif et du passif de tous les biais liés aux principes de la comptabilité. En particulier, les actifs incorporels non-inscrits au bilan sont évalués à leur valeur de marché.

C'est une évaluation purement statique, puisqu'elle ne prend en compte que le passé et non les anticipations de résultats à venir. Elle présuppose néanmoins la poursuite de l'activité dans la mesure où les actifs sont évalués à leur valeur bilantielle, corrigée des éventuelles plus ou moins-values latentes et non à un prix de liquidation.

En conséquence, par cette méthode, la valorisation globale de cette société ressort à :
Actif Net Corrigé = Actif Net Comptable + Corrections d'Actif – Corrections Passif

Capitaux propres - **Actif Net Comptable (1)**	91 457 €
+ Plus-values de la clientèle	122 268 €
+ Moins-values des immo. corporelles	-23 947 €
Actif Net Comptable Corrigé	**189 778 €**

(1) L'actif net comptable est celui du bilan de l'exercice clos au 31/12/2023.

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

Cependant, cette approche de valorisation présente la limite suivante : Cette méthode ne valorise que les richesses accumulées par l'entreprise sans prendre en compte la rentabilité actuelle et future de la société.

- **Valeur de productivité**

La société connaît une progression de son activité et sa rentabilité est bonne sur les exercices analysés. Cette société ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas cotée.

La valeur de productivité est calculée en capitalisant le bénéfice net moyen à un taux distinct d'un taux de placement sans risque. En fait, plus le risque est élevé, plus le taux de capitalisation sera élevé.

Dans ces conditions, un taux de capitalisation de 17,50% peut être retenu.

En conséquence, par cette méthode, la valorisation globale de cette société ressort à :

Bénéfice moyen	30 567 €
÷ Taux de capitalisation	17,50%
Valeur de productivité	**174 669 €**

- **Valeur de rendement : Capitalisation du bénéfice net moyen**

La société connaît une progression de son activité et sa rentabilité est bonne sur les exercices analysés. Cette société ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas cotée.

Le coefficient retenu détermine le rendement désiré par un investisseur qui doit tenir compte du risque lié à la qualité tant de l'entreprise que du secteur économique.

Dans ces conditions, un coefficient multiplicateur de 6, du bénéfice net moyen peut être retenu.

En conséquence, par cette méthode, la valorisation globale de cette société ressort à :

Bénéfice moyen	30 567 €
x Coefficient de rendement	6 ans
Capitalisation du bénéfice net moyen	**183 402 €**

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

- **Valeur de rendement : Capitalisation de l'EBE corrigé**

La société connaît une progression de son activité et sa rentabilité est bonne sur les exercices analysés. Cette société ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas cotée.

La valeur de l'entreprise est déterminée en fonction de la rentabilité d'exploitation (Excédent Brut d'exploitation) en tenant compte d'un nombre d'années, sous déduction de l'endettement restant. On y ajoute la trésorerie excédentaire disponible immédiatement.

Dans ces conditions, un coefficient multiplicateur de 3,75, de l'EBE corrigé peut être retenu.

En conséquence, par cette méthode, la valorisation globale de cette société ressort à :

EBE moyen	47 000 €
x Coefficient	3,75 ans
- Endettement à long terme	0 €
+ Trésorerie excédentaire	0 €
Capitalisation de l'EBE corrigé	**176 250 €**

- **Valeur de rendement : Capitalisation de la CAF moyenne**

La société connaît une progression de son activité et sa rentabilité est bonne sur les exercices analysés. Cette société ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas cotée.

Les ressources dégagées par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec les durées des financements

Dans ces conditions, un coefficient multiplicateur de 4, de la CAF moyenne peut être retenu.

En conséquence, par cette méthode, la valorisation globale de cette société ressort à :

CAF moyenne	44 129 €
x Coefficient	4 ans
Capitalisation de la CAF moyenne	**176 516 €**

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

- **Valeur de rendement : Capacité bénéficiaire prévisionnelle**

La société connaît une progression de son activité et sa rentabilité est bonne sur les exercices analysés. Cette société ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas cotée.

La valeur de l'entreprise correspond à sa capacité, passée et future, à rembourser une dette d'acquisition diminuée des emprunts restant dûs et du renouvellement des immobilisations. Cette capacité peut être augmentée d'une part d'autofinancement

Dans ces conditions, une part de la CAF disponible de 75% et un coefficient multiplicateur de 6, de la CAF moyenne peuvent être retenus.

En conséquence, par cette méthode, la valorisation globale de cette société ressort à :

CAF moyenne + Prévisionnel	51 505 €
x Part de la CAF disponible (%)	75,00%
x Nombre d'années (coefficient)	6 ans
- Emprunts restants à déduire (N)	
- Renouvellement des immobilisations	
Capacité de remboursement	231 772 €
x Part de l'autofinancement (%)	25,00%
Mode de calcul de l'autofinancement	Selon le %
Capacité bénéficiaire prévisionnelle	**289 715 €**

2.2.2 Analyse globale de la valorisation des titres apportés

Globalement, la valorisation des titres apportés peut donc s'analyser comme suit :

La valeur financière peut être appréhendée de façon technique par :
- une approche patrimoniale qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,
- une approche par le rendement qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

Pondération des méthodes	**Valeur**	**Coefficient de pondération**
Valeur patrimoniale	189 778 €	1,00
Valeur de productivité	174 669 €	3,00
Capitalisation du bénéfice net moyen	183 402 €	3,00
Capitalisation selon l'EBE corrigé	176 250 €	3,00
Capitalisation de la CAF moyenne	176 516 €	3,00
Capacité bénéficiaire prévisionnelle	289 715 €	3,00
Valorisation pondérée		**199 465 €**

Par conséquent, la valorisation globale des apports de titres, qui ressort à : 199 000 euros, n'est pas surévaluée.

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr

Docusign Envelope ID: 5849AACA-59D9-470C-9EC6-3511798E81C3

2.2.2 Analyse globale de la valorisation des titres apportés

Globalement, la valorisation des titres apportés peut donc se résumer comme suit : 2 100 actions 3D HOUSE, pour un montant de 199 000 euros.

Finalement, pour la totalité des 2 100 actions, la valorisation de l'apport, par cette méthode, ressort à 199 000 €, soit une valeur par action de :
199 000 € / 2 100 actions = 94,76 euros

Par conséquent, la valorisation globale des apports de titres, qui ressort à : 199 000 euros, n'est pas surévaluée.

2.3. VERIFICATION, JUSQU'A LA DATE DE CE RAPPORT, DE L'ABSENCE DE FAITS OU D'EVENEMENTS SUSCEPTIBLES DE REMETRE EN CAUSE LA VALEUR DE L'APPORT

Monsieur Adem DURSUN, nous a affirmé qu'à sa connaissance aucun fait ou évènement ne serait susceptible de minorer la valeur des titres de la SAS 3D HOUSE qu'elle envisage d'apporter à la SAS 3D HOLDING.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur retenue des apports de titres s'élevant à **cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros (199 000) euros**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale au montant du capital de la société SAS 3D HOLDING bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Paris
Le 23 décembre 2024

Patrick POLIGONE
Commissaire aux apports

[redacted]

23/12/2024

Patrick POLIGONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de PARIS
[redacted] - Tél. : [redacted] - e-mail : patrick@poligone.fr