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

A.H INVESTMENTS

Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 2 141 500 €
Siège social : 4 Rue Blasset
80000 AMIENS
913 031 894 R.C.S. Amiens

Apport de titres de la société de la SCI C.L.A. 80

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Assemblée générale du 13/12/2024

Anais FERTE

EXPERT-COMPTABLE DIPLOMEE Inscrit au Tableau de l'Ordre de la Région Normandie

COMMISSAIRE AUX COMPTES Inscrit auprès de la Compagnie Régionale des Hauts-de-France

----

43 PLACE DU MARCHE 80350 MERS LES BAINS

A l'associé unique,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 10 octobre 2024 concernant l'opération d'apports de titres de la société SCI C.L.A. 80, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du Code de commerce.

Dans le cadre de cette intervention ayant pour objet l'appréciation d'une valeur, 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 de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission ; celle-ci 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 à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte de faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte

Monsieur HAMME Adil souhaite apporter les titres qu'il détient dans la société SCI C.L.A. 80 à la société SARL A.H INVESTMENTS.

1.2 Présentation de la société et intérêts en présence

Le projet d'opération porte sur l'apport par Monsieur HAMME Adil des titres qu'il détient dans la société SCI C.L.A. 80 à la société SARL A.H INVESTMENTS.

Son siège social est situé au [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro 913 031 894.

« La société a pour objet :

Le contrôle, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, industrielles ou financières ;
L'acquisition, la propriété, l'administration et la vente de tous immeubles ;
L'acquisition, la gestion et la vente de toutes valeurs mobilières ;
La prestation de service, en matière de gestion, d'administration, d'organisation, de direction de toute société ou structure de quelque nature qu'elle soit ;
La participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou Sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou Sociétés dont l'objet serait de nature à favoriser le développement du patrimoine social, et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions ou sociétés de participation, ou groupement d'intérêt économique ;

D'une manière générale, la réalisation de toutes opérations permettant d'apporter aux entreprises une assistance directe ou indirecte, ponctuelle ou permanente dans le domaine de leur organisation

et de leur gestion »

1.3 Comptes servant de base pour l'opération

La valeur des titres apportés a été évaluée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 complétée par une situation intermédiaire arrêtée au 31 août 2024 de la société SCI C.L.A. 80.

1.4 Rémunération des apports

Monsieur HAMME Adil, apporte les 30 parts sociales qu'il détient dans la société SCI C.L.A. 80 sur les 90 parts sociales totales à la société A.H INVESTMENTS dont il est l'associé unique.

Son capital social s'élève à un montant de 2 141 500 euros, divisé en 2 141 500 parts sociales d'un euro chacune.

1.4.1 Etat récapitulatif des biens apportés et de leur valeur d'apport

La valeur globale de l'apport envisagé est évaluée à 357 000 euros :

- SCI C.L.A.80 :

Chaque part sociale de la SCI C.L.A.80 a été estimée à 3 966.67 euros.

L'apport, portant sur 30 parts sociales, représente une valeur globale de 119 000 euros. L'apport porte sur les parts sociales détenues par Monsieur HAMME Adil.

Cet apport est effectué net de tout passif.

2. DILIGENCES ET APPRECIATIONS DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Présentation des diligences

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour :

- Vérifier la réalité des apports,
- Apprécier la valeur attribuée aux apports,
- Nous assurer qu'aucun évènement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu à la date du présent rapport,
- Apprécier les avantages particuliers éventuellement stipulés.

2.2 Méthode d'évaluation écartée

Evaluation par comparaison avec des transactions comparables :

Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SCI C.L.A.80.

2.3 Méthode d'évaluation retenue

La valeur des titres de la société SCI C.L.A.80 a fait l'objet d'une évaluation réalisée par Monsieur Jérôme CRAMET expert-comptable et conseil de la société selon la méthode de :

- Valeur patrimoniale

	VNC	PLUS VALUE	IS THEORIQUE
IMMEUBLE MORLIERE	180 421,17	89 578,83	22 394,71
IMMEUBLE SALOUEL	42 680,92	82 319,08	20 579,77
IMMEUBLE ALSACE LORRAINE	208 735,36	191 264,64	47 816,16
TOTAL	**431 837,45**	**363 162,55**	**90 790,64**

	VALEUR REELE	CAPITAL RESTANT DU AU 31/08/2024	VALORISATION
VALEUR DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE	400 092,58	394 615,77	**5 476,81**

CAPITAUX PROPRES HORS RESULTAT			**8 726,04**

RESULTAT AU 31/08/2024		**93 000,00**
IS THEORIQUE AU 31/08/2024		**23 250,00**

VALORISATION SCI CLA 80		**356 324,76**
ARRONDI		**357 000,00**

L'évaluation a été réalisée en retenant la méthode patrimoniale, adaptée à la nature de l'actif détenu par la SCI, principalement constitué de biens immobiliers. Cette méthode repose sur une analyse de l'actif net réévalué, permettant d'ajuster la valeur comptable des biens au regard de leur juste valeur de marché.

La valorisation est donc de **357 000 euros pour 90 parts sociales soit une valeur de part sociale à 3 966.67 euros**

La valorisation des apports dans le projet d'apport s'établit à 3 966.67 euros multiplié par 30 actions soit 119 000 euros.

Lors de l'évaluation patrimoniale des titres apportés, il convient de noter que la SCI possède un actif immobilisé grevé d'un usufruit temporaire. La valorisation de cet usufruit temporaire, a été évaluée à la somme de 5 476.81 €.
L'usufruit temporaire porte sur le capital de la société A.L.C. 80
Cette approche repose sur le caractère limité dans le temps de l'usufruit, ainsi que sur son impact jugé non substantiel au regard de la valeur patrimoniale globale de la SCI. De plus, l'extinction naturelle de l'usufruit entraînera la pleine propriété de l'actif par la SCI, ce qui limite l'influence durable de cet élément sur la valeur des titres apportés.
Toutefois, il est important de souligner que cette hypothèse constitue une limite à l'exhaustivité de la valorisation réalisée, bien que son impact sur la juste évaluation globale soit jugé marginal.

2.4 Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 119 000 euros n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur globale des actions qui seront émises en rémunération des apports à la SCI C.L.A.80.

Par ailleurs, aucun avantage particulier n'est stipulé.

Fait à [redacted] le 3 décembre 2024

Madame Anais FERTE
Commissaire aux Apports

[redacted]