RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 00700
Numéro SIREN : 892 746 926
Nom ou dénomination : DEV 4.0

Ce dépôt a été enregistré le 20/07/2023 sous le numéro de dépôt 91196

DEV 4.0

5, rue Cardinet

75017 PARIS

892 746 926 RCS PARIS

APPORT DE TITRES DES SOCIÉTÉS HAMMEL ET AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS A LA SOCIÉTÉ DEV 4.0

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mohcine BENKIRANE

19, rue Clément Marot

75008 PARIS

commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

DEV 4.0

5, rue Cardinet

75017 PARIS

892 746 926 RCS PARIS

APPORT DE TITRES DES SOCIÉTÉS HAMMEL ET AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS A LA SOCIÉTÉ DEV 4.0

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décisions de l'associé unique en date du 6 juillet 2023 concernant l'apport d'actions des sociétés HAMMEL et AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS[1] (« **Apport** » ou « **Apports** »), par Monsieur Raymond HAMMEL (« **Apporteur** ») à la société DEV 4.0 (« **Bénéficiaire** »), j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport d'actions signé par l'Apporteur et le Bénéficiaire (les « **Parties** ») en date du 19 juillet 2023 (le « **Contrat** »). Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A 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 professionnelle 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.

Le présent rapport est émis uniquement dans le cadre mentionné ci-avant et ne peut pas être utilisé à un autre usage. Ma mission prenant fin avec le dépôt de mon 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.

[1] Les sociétés HAMMEL et AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS sont ensemble désignées « **Sociétés dont les actions sont apportées** ».

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan figurant en page suivante.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS 5

1.1. Contexte de l'opération 5

1.2. Présentation des parties et intérêts en présence 6

1.2.1. Sociétés dont les actions sont apportées 6

1.2.1.1. HAMMEL 6
1.2.1.2. AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS 6

1.2.2. Apporteur 7

1.2.3. Société bénéficiaire des apports 7

1.3. Présentation des apports 9

1.3.1. Description des apports 9

1.3.2. Méthode d'évaluation retenue 9

1.4. Rémunération des apports 9

1.5. Description de l'opération 10

1.5.1. Caractéristiques essentielles des apports 10

1.5.1.1. Date d'effet 10
1.5.1.2. Comptes servant de base à l'opération 10
1.5.1.3. Régime juridique adopté 10
1.5.1.4. Régime fiscal adopté 10

1.5.2. Conditions suspensives 11

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS 12

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports 12

2.2. Appréciation de la méthode d'évaluation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable 14

2.3. Réalité des apports 14

2.4. Appréciation de la valeur globale des apports 15

2.4.1. Présentation de la méthode retenue 15

2.4.2. Analyse et commentaires des éléments d'évaluation 15

2.4.2.1. Méthodes retenues par le commissaire aux apports 15
2.4.2.2. Méthodes non retenues par le commissaire aux apports 16

3. CONCLUSION 18

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les termes précédés d'une majuscule, utilisés et non définis dans le présent rapport, ont la signification qui leur est donnée dans le Contrat.

1.1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'Apport s'inscrit dans le cadre du projet de réorganisation capitalistique et de la gouvernance du Groupe (« **Réorganisation** ») ayant fait l'objet d'un protocole d'accord signé, entre inter alia, l'Apporteur et la société AYOR en qualité d'acquéreur, en date du 23 mai 2023 (« **Protocole** »).

A ce titre, l'Apporteur s'est engagé à faire apport, au Bénéficiaire, (i) de 3.370 actions émises par la société HAMMEL et (ii) de 1.870 actions émises par la société AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS (« **Actions Apportées** »).

Postérieurement à l'Apport, le Bénéficiaire cédera les Actions Apportées à la société AYOR.

1.2. PRÉSENTATION DES PARTIES ET INTÉRÊTS EN PRÉSENCE

1.2.1. SOCIETES DONT LES ACTIONS SONT APPORTEES

1.2.1.1. HAMMEL

La société **HAMMEL** est une société par actions simplifiée au capital social de 700.000 € divisé en 70.000 actions ordinaires de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites et entièrement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le numéro 681 980 041.

La société HAMMEL « *a pour objetr :*

- *la production et la transformation de tous produits de robinetterie industrielle, de bâtiments, d'adduction d'eau, de fontainerie et d'arrosage,*
- *le négoce sous toutes ses formes de produits de la robinetterie en général les opérations de courtages d'assurance*.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation ».

La société HAMMEL a été immatriculée le 9 février 1968 et clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

1.2.1.2. AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS

La société **AYOR WATER AND HEATING SOLUTIONS** (« **AWHS** ») est une société par actions simplifiée au capital social de 400.000 € divisé en 40.000 actions ordinaires de 10 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites et entièrement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le numéro 681 980 033.

La société HAMMEL « *a pour objetr :*

- *la fabrication, ! 'importation, l'exportation, la vente en gros ou à la commission de robinetterie en tous genres, industrielle, de bâtiment, de chauffage, de gaz, d'adduction d'eau, de tubes et raccords, d'incendie, de laboratoire et pour matériel ferroviaire.*

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation ».

La société HAMMEL a été immatriculée le 9 février 1968 et clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

1.2.2. APPORTEUR

Monsieur **Raymond HAMMEL**.

1.2.3. SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

La société **DEV 4.0** (« **Société** ») est une société par actions simplifiée au capital social de 1.499.850 € divisé en 1.499.850 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites et entièrement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 892 746 926.

La Société « *a pour objet, en France comme hors de France :*

- *La prise de participation par tous moyens dans toutes sociétés commerciales, industrielles, agricoles, financières, artisanales, mobilières et immobilières, la gestion des titres, droits sociaux et valeurs mobilières constituant son patrimoine, la participation à la conduite de la politique de ses filiales et Je cas échéant la réalisation de prestations de services, notamment à caractère administratif ou financier au profit de ses filiales et des sociétés du groupe auquel elle appartient.*
- *L'acquisition, la détention, la propriété, l'administration et la gestion, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens mobiliers et de tous supports de placements financiers ou produits bancaires et d'assurance, d'épargne et de placement tels que, notamment, valeurs mobilières, liquidités, contrats d'assurance, bons ou contrats de capitalisation ; la réception de capitaux détenus sur des contrats d'assurance-vie et qui seraient versés au décès de l'assuré au bénéfice de la Société ainsi que la gestion de ces capitaux.*

- *L'acquisition, la construction, la détention, la propriété, l'administration, l'aménagement, la mise en valeur, la location, la gestion et la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens immobiliers.*
- *L'acquisition, la détention, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation de parts (ou droits portant sur ces parts) de toute Société Civile de Placement Immobilier, de tout Organisme de Placement Collectif Immobilier ou de toute Société d'Investissement Immobilier Cotée.*
- *Ainsi que la régularisation de tous emprunts auprès de toute banque et la constitution de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens et droits mobiliers et immobiliers de la Société, et le cas échéant, la constitution par la Société d'affectation hypothécaire au profit de(s) associé(s) en garantie du remboursement de(s) prêt(s) à eux consenti(s) en vue d'un apport en numéraire ou d'une augmentation de capital ou d'un apport en compte courant, et la constitution par la Société, à la sûreté de la dette d'autrui, de toutes garanties tant personnelles que réelles.*
- *La fourniture de services, de conseils, d'assistance en matière financière, d'investissements, de conseil en stratégie, en marketing, juridique, technique, administrative, comptable, informatique, commerciale et/ou touchant à la gestion en général.*
- *Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ses droits et biens immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société.*
- *Enfin d'une façon générale toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus défini ».*

La Société a été immatriculée le 11 janvier 2021 et clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

1.3. PRÉSENTATION DES APPORTS

1.3.1. DESCRIPTION DES APPORTS

L'opération envisagée consiste en un apport en nature de (i) de 3.370 actions émises par la société HAMMEL et (ii) de 1.870 actions émises par la société AWHS représentant respectivement (i) 4,81 % et (ii) 4,68 % du nombre total des actions émises par ces dernières.

1.3.2. METHODE D'EVALUATION RETENUE

D'un commun accord entre les Parties, l'évaluation des Actions Apportées a été arrêtée au prix arrondi par Action Apportée de :

- HAMMEL 700,30 €
- AWHS 1.893,05 €

soit un prix total de 5.900.000 €.

1.4. RÉMUNÉRATION DES APPORTS

Se reporter aux stipulations de l'article 3.2 du Contrat.

Il ne m'appartient pas, dans le cadre de ce rapport, de me prononcer sur la pertinence des valeurs relatives attribuées aux Apports et aux titres de la société bénéficiaire des Apports, ni sur l'équité du rapport d'échange.

1.5. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

1.5.1. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES APPORTS

1.5.1.1. DATE D'EFFET

Le Bénéficiaire aura la propriété des Actions Apportées et l'Apporteur aura la propriété des titres émis par le Bénéficiaire en rémunération des Apports (« **Actions en Rémunération de l'Apport** »), au jour, et sous réserve, de l'approbation des Apports par les associés du Bénéficiaire (« **Date de Réalisation** »).

1.5.1.2. COMPTES SERVANT DE BASE A L'OPERATION

Non applicable.

1.5.1.3. REGIME JURIDIQUE ADOPTE

Selon les termes du Contrat, les Apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par les dispositions de l'article L225-147 du Code de commerce et des textes pris pour son application.

1.5.1.4. REGIME FISCAL ADOPTE

Se reporter aux stipulations de l'article 8 du Contrat.

1.5.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Selon les termes du Contrat, l'Apport, ainsi que l'émission des Actions en Rémunération de l'Apport ne deviendront définitifs qu'à compter du jour de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives cumulatives suivantes (« **Conditions Suspensives** ») :

(i) agrément par les associés de HAMMEL de l'apport par l'Apporteur des 3.370 actions HAMMEL conformément à l'article 12 des statuts de HAMMEL et agrément par les associés de AWHS de l'apport par l'Apporteur des 1.870 actions AWHS conformément à l'article 12 des statuts de AWHS ;

(ii) décisions Sociales du Bénéficiaire devant approuver l'évaluation de l'Apport et sa rémunération ;

(iii) Décisions Sociales du Bénéficiaire devant approuver l'émission, par le Bénéficiaire, des Actions en Rémunération de l'Apport.

En cas de non-réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives au plus tard le 28 juillet 2023 à 23h59, heure de Paris et sauf accord écrit entre les Parties, le Contrat sera caduc, celui-ci étant alors réputé ne pas avoir été conclu et les Parties seront déliées de tout engagement au titre du Contrat, sans indemnité de part et d'autre.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de ma mission, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin :

- de vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière d'évaluation des apports et notamment du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (« **Règlement ANC** ») ;
- de contrôler la réalité des Apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- de vérifier, par une approche d'évaluation, que la valeur réelle des Apports considérés dans leur ensemble est au moins égale à la valeur des Apports proposée dans le Contrat.

Ma mission, qui s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue par le cadre conceptuel de notre doctrine professionnelle, a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal retenu pour l'opération. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

En particulier :

❶ Je me suis entretenu avec les responsables en charge de l'opération, ainsi que leurs conseils externes, pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.

❷ J'ai pris connaissance du Contrat :

- les données juridiques ont été rapprochées des documents transmis par les Parties,
- les données comptables et financières ont été contrôlées à partir des pièces justificatives dont elles sont issues.

❸ J'ai pris connaissance du Protocole, ainsi que de ses annexes.

J'ai procédé à la vérification des éléments financiers et juridiques afférents à l'opération d'apport.

❹ J'ai pris connaissance des procès-verbaux des réunions des assemblées générales des Sociétés dont les actions sont apportées, tenues au cours des deux derniers exercices, qui m'ont été communiqués.

❺ J'ai pris connaissance des comptes annuels des Sociétés dont les actions sont apportées relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que des rapports des commissaires aux comptes y afférents. Ces comptes annuels ont été certifiés sans réserve.

J'ai également pris connaissance des comptes annuels des Sociétés dont les actions sont apportées relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que des rapports des commissaires aux comptes y afférents. Ces comptes annuels ont été certifiés sans réserve.

Il m'a été indiqué qu'aucun état financier postérieur à cette date n'était disponible.

❻ J'ai pris connaissance d'un rapport de « valorisation des intérêts minoritaires » établi par un expert indépendant dans le cadre de la Réorganisation.

J'ai procédé à la vérification des éléments financiers et juridiques afférents à l'opération d'apport.

❼ Sur la base des informations ci-avant énumérées qui m'ont été communiquées par les responsables en charge de l'opération et/ou leurs conseils externes et de celles que j'ai obtenues au cours de mes diligences, j'ai procédé à une analyse de l'évaluation faite des Sociétés dont les actions sont apportées.

❽ J'ai demandé à l'Apporteur de me confirmer l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération d'apport, ainsi que l'absence d'événement significatif susceptible de remettre en cause la valeur des Apports.

2.2. APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

Comme indiqué précédemment, l'opération envisagée consiste en l'apport, par l'Apporteur, de (i) de 3.370 actions émises par la société HAMMEL et (ii) de 1.870 actions émises par la société AWHS, représentant respectivement (i) 4,81 % et (ii) 4,68 % du nombre total des actions émises par ces dernières.

Conformément aux dispositions de l'article 741-1 du Règlement ANC, les apports effectués par des apporteurs personnes physiques sont exclus du champ d'application du titre VII du Règlement ANC relatif à la comptabilisation et évaluation des opérations de fusions et opérations assimilées et ont été évalués à leur valeur vénale conformément aux dispositions de l'article 213-3 du Règlement ANC relatif à l'évaluation des actifs à la date d'entrée dans le patrimoine.

2.3. RÉALITÉ DES APPORTS

Je me suis assuré de la pleine et entière propriété, par l'Apporteur, des Actions Apportées au Bénéficiaire.

2.4. APPRÉCIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

A partir des informations communiquées par les responsables en charge de l'opération et/ou leurs conseils externes et de celles issues de mes propres recherches, j'ai procédé à une analyse de la valeur des Apports proposée.

2.4.1. PRESENTATION DE LA METHODE RETENUE

D'un commun accord entre les Parties, les Actions Apportées sont valorisées au prix unitaire par Action Apportée, indiqué ci-avant au § 1.3.2, multiplié par le nombre d'Actions Apportées.

2.4.2. ANALYSE ET COMMENTAIRES DES ELEMENTS D'EVALUATION

2.4.2.1. METHODES RETENUES PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Les méthodes d'évaluation que j'ai retenues sont les suivantes :

- ❶ multiples de transactions comparables,
- ❷ multiples de sociétés comparables cotées.

❶ **Multiples de transactions comparables**

Cette approche analogique consiste à déterminer la valeur des fonds propres d'une société en appliquant des multiples d'évaluation observés sur un échantillon de sociétés issus de transactions, à ses agrégats financiers jugés les plus pertinents en termes d'activité, taille, localisation géographique, rentabilité, etc. L'évaluation est ainsi effectuée sur la base de données passées.

La mise en œuvre de cette méthode nécessite notamment :

- d'identifier des transactions récentes pour éviter de comparer deux transactions se situant dans un environnement différent,
- de disposer d'un échantillon de sociétés aux caractéristiques suffisamment similaires pour assurer la comparabilité des données financières,
- d'obtenir les informations de base nécessaires sur les modalités des transactions et sur les éléments connexes du prix.

Au cas d'espèce sur la base des informations qui m'ont été communiquées et celles issues de mes propres recherches, j'ai retenu l'EBITDA qui est plus pertinent dans la mesure où il n'est influencé ni par la structure financière de la cible ni par les politiques d'amortissement et de provision (qui diffèrent dans le temps et entre pays). Il constitue par ailleurs la meilleure approximation du cash-flow opérationnel

❷ **Multiples de sociétés comparables cotées**

Cette approche analogique consiste à appliquer aux agrégats de la société les multiples observés sur des sociétés cotées comparables à la société en termes d'activité, de marchés et de taille. Elle permet d'apprécier la valeur de la société en la positionnant par rapport à ses concurrents cotés et apporte donc un éclairage de marché à l'évaluation. L'évaluation est ainsi effectuée sur la base de données prospectives.

J'ai constitué un échantillon de sociétés cotées les plus proches de la société HAMMEL qui interviennent comme elle sur le même secteur d'activité, étant observé que ces sociétés interviennent également sur d'autres secteurs d'activité.

Au cas d'espèce sur la base des informations qui m'ont été communiquées et celles issues de mes propres recherches, j'ai retenu l'EBITDA qui est plus pertinent dans la mesure où il n'est influencé ni par la structure financière de la cible ni par les politiques d'amortissement et de provision (qui diffèrent dans le temps et entre pays). Il constitue par ailleurs la meilleure approximation du cash-flow opérationnel.

2.4.2.2. METHODES NON RETENUES PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

❶ **Actualisation des flux de trésorerie disponibles futurs (« cash-flows actualisés »)**

La méthode des cash-flows actualisés est généralement considérée comme la méthode préférentielle en matière d'évaluation. Elle consiste, en effet, à appliquer le principe financier fondamental selon lequel un actif ne vaut ni plus ni moins que les revenus qu'il est susceptible de générer.

Au cas d'espèce, ne disposant pas d'un plan d'affaires des Sociétés dont les actions sont apportées, je n'ai pas été en mesure de mettre en œuvre cette méthode.

❷ **Actif net comptable**

Cette méthode consiste à observer les capitaux propres comptables de la société, tels qu'ils apparaissent à son bilan.

Cette méthode est peu pertinente pour appréhender la valeur intrinsèque des Sociétés dont les actions sont apportées car elle ne prend pas en compte leurs résultats futurs respectifs.

❸ **Actif net réévalué**

Cette méthode consiste à valoriser les fonds propres de la société à partir de la valeur de marché de ses actifs et de ses passifs.

Cette méthode est peu pertinente pour l'évaluation d'une société dans une perspective d'exploitation à long terme. En effet, cette méthode est principalement utilisée dans le cas de holdings diversifiés ou de sociétés détentrices d'actifs diversifiés, susceptibles de voir leur valeur comptable très en-deçà de leur valeur de réalisation économique immédiate.

Les méthodes de l'actif net comptable et de l'actif net réévalué donnent une vision statique de la société ne valorisant pas son potentiel commercial. De plus, la qualité et le professionnalisme des dirigeants et, plus généralement des ressources humaines, ne sont pas pris en considération par ces méthodes.

❹ **Actualisation des dividendes**

Cette méthode consiste à valoriser une société à partir de la valeur actuelle de ses dividendes futurs. Elle est donc intrinsèquement liée au niveau de taux de distribution qui est proposé aux actionnaires par les dirigeants.

Cette méthode ne me paraît pas pertinente dès lors que le dividende n'est pas représentatif de la capacité de la société à générer des flux de trésorerie à l'origine de la valeur de l'entreprise.

Le résultat de mes travaux ne remet pas en cause l'évaluation des Sociétés dont les actions sont apportées, donc la valeur attribuée à l'Apport.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à un montant de 5.900.000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à Paris, le 19 juillet 2023

Mohcine BENKIRANE

commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris