STEVENON

FRELONS

Société par Actions Simplifiée
au capital de 785.800 euros
Siège social : 4 Rue Jean Elysée Dupuy
69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR
Société en cours de constitution

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la société civile immobilière HERMES 69 IMMOBILIER

Aux fondateurs de la société FRELONS SAS, société en cours de constitution,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'unanimité des futurs associés de la société FRELONS en date du 28 novembre 2022, concernant l'apport en nature devant être effectué par Messieurs Samuel STREMSDOERFER et Damien LEGAL dans le cadre de la constitution de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport tel que prévu à l'article L.225-8 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de statuts de la société FRELONS. 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 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 de l'apport.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du présent 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.

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Les associés historiques Messieurs Samuel STREMSDOERFER et Damien LEGAL, ont décidé de créer un réseau de maisons en colocation dédié aux étudiants. Ce projet a été lancé avec la création de la SCI HERMES 69 IMMOBLIER avec une première acquisition immobilière sise à Villeurbanne (69100). Afin de valider le modèle économique et l'étendre sur plusieurs autres SCI, la société FRELONS en cours de création réalise une première levée de fonds concomitamment à l'apport des titres de la SCI HERMES 69 IMMOBILIER.

Ma mission porte sur l'évaluation des titres de la SCI HERMES 69 IMMOBILIER qui feront l'objet d'un apport en nature à la société FRELONS.

Messieurs Samuel STREMSDOERFER et Damien LEGAL sont les associés fondateurs de la SCI HERMES 69 IMMOBILIER et détiennent 100% du capital social.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personnes physiques apporteuses

La société FRELONS va être constituée en partie par l'apport des titres de la société HERMES 69 IMMOBILIER actuellement détenus par :

- Monsieur Samuel, Paul, Henri STREMSDOERFER, né le 23 octobre 1981 à LYON, de nationalité française, demeurant 43 Chemin de l'Ecully 69660 COLLONGES-AU-MONT-D'OR, Divorcé, non remarié, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité.

- Monsieur Damien, Robert, Germain LEGAL, né le 13 juin 1985 à LYON, de nationalité française, demeurant 172 b Rue de Saint-Cyr 69009 LYON, célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité.

1.2.2 Société bénéficiaire FRELONS

Conformément au projet de statuts, il est prévu que la société FRELONS, société bénéficiaire de l'apport, soit une société par actions simplifiée au capital de 785 800 euros ayant son siège social au 4 Rue Jean Elysée Dupuy, 69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR.

1.2.3 Société HERMES 69 IMMOBILIER dont les titres sont apportés

HERMES 69 IMMOBILIER est une société civile immobilière au capital de 1 500 €, dont le siège social est situé 93 Grande Rue de Saint Clair 69300 CALUIRE-ET-CUIRE, immatriculée sous le n° 884 408 683 RCS LYON. Elle a été constituée suivant acte sous seing privé le 16 juin 2020.

Son capital, composé de 1 500 parts sociales d'une valeur nominale d'1 € chacune, est détenu par :

- Monsieur Samuel STREMSDOERFER : 750 parts sociales.
- Monsieur Damien LEGAL : 750 parts sociales ;

La société HERMES 69 IMMOBILIER a pour objet en France et à l'étranger :

- la propriété, l'administration, l'exploitation, la gestion et l'entretien par tous moyens, de tous biens ou droits immobiliers que la société pourra détenir ;

- l'achat, la location de tous biens immobiliers construits ou à édifier, nus ou aménagés;

- la vente à titre exceptionnel d'un bien propriété de la Société ;

- la construction de tous immeubles sur son propre sol ou sur celui d'autrui ;

- la prise de participation majoritaire ou minoritaire, par tous moyens, dans toute société à vocation immobilière, quelle qu'en soit la forme ;

- subsidiairement, le financement de toutes acquisitions mobilières ou immobilières, la constitution de toute garantie notamment hypothécaire sur les biens acquis ;

- le cautionnement solidaire et hypothécaire ;

- et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, exclusivement civils, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout tant pour elle-même que pour le compte de fiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les présents apports de titres étant effectués au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés non contrôlée par chacun des apporteurs, la plus-value d'apport réalisé par chacun des apporteurs relève du régime du sursis d'imposition automatique (Article 150-O B du CGI).

1.3.2 Conditions suspensives

Absence de conditions suspensives. Les apports seront réalisés lors de l'opération de constitution de la société FRELONS.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports des parts sociales de la société HERMES 69 IMMOBILIER, il sera attribué :

- à Monsieur Samuel STREMSDOERFER, 200 000 parts de la société FRELONS de 1 € de valeur nominale chacune.
- à Monsieur Damien LEGAL, 200 000 parts de la société FRELONS de 1 € de valeur nominale chacune.

1.3.4 Avantages particuliers

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Description de l'apport

Les titres de la société HERMES 69 IMMOBILIER, dont l'apport est envisagé à la société FRELONS, ont été évalués à la juste valeur estimée à 400.000 €, soit 266.67 € (arrondi) par action. Ainsi :

- 750 parts sociales de la société HERMES 69 IMMOBILIER seront apportées par Monsieur Samuel STREMSDOERFER pour 200 000 €
- 750 parts sociales de la société HERMES 69 IMMOBILIER seront apportées par Monsieur Damien LEGAL pour 200 000 €

1.4.2 Méthode d'évaluation retenue

La SCI HERMES 69 IMMOBILIER, n'est détentrice, en dehors de son bien immobilier, d'aucun autre actif significatif susceptible d'être réévalué. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur la méthode de l'actif net comptable réévalué peut trouver à s'appliquer de façon pertinente.

Deux expertises immobilières du bien concerné ont eu lieu afin d'obtenir sa valeur vénale.

La valeur vénale du bien immobilier est estimée au 07 décembre 2022 :

- Par CESAR & BRUTUS à un prix net vendeur compris entre 880 000€ et 920 000€
- Par Foncia à prix net vendeur compris entre 850 000€ et 900 000€.
- La valeur retenue est de 900 000€

Eléments	**Montant (K€)**
Capitaux propres au 31.12.2021	(41)
Résultat net au 31.12.2022 (estimation)	0
Capitaux propres au 31.12.2022	**= (41)**
Valeur vénale	900
VNC du poste immobilisations	438
Plus-value latente	**= 462**
Actif net comptable corrigé	**= 421**

1.4.3 Evaluation des apports

Les statuts de la société FRELONS retiennent une valeur réelle de l'apport de 400 000 euros correspondant à la valeur des 1 500 parts sociales HERMES 69 IMMOBILIER valorisées à 266.67 € (arrondi) la part sociale.

2 Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Ma mission consiste, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, à mettre en œuvre les diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à vérifier que celle-ci n'est pas surévaluée.

J'ai notamment :

- Pris contact avec la personne 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 projet de statuts ;

- 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 ;

- Pris connaissance de l'activité de la société FRELONS ;

- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;

- Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des apporteurs, Messieurs Samuel STREMSDOERFER et Damien LEGAL, me confirmant :

    - L'absence, à la date du présent rapport, d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur des parts sociales de la SCI HERMES 69 IMMOBILIER ;
    - L'absence de l'intention de vendre le bien immobilier détenu par cette dernière ;
    - Qu'un bail commercial sera régularisé entre la SCI HERMES 69 IMMOBILIER et la société exploitatrice de l'activité de location ;
    - Que la libération du capital social de la SCI HERMES 69 IMMOBILIER aura lieu préalablement à l'apport des parts sociales.

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 deux personnes physiques.

Aux termes du projet de statuts de FRELONS, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales HERMES 69 IMMOBILIER en tant que valeur d'apport.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, je me suis assuré :

- De la pleine propriété des titres de la société HERMES 69 IMMOBILIER objet du présent apport par Messieurs Samuel STREMSDOERFER et Damien LEGAL ;
- De la pleine propriété du bien immobilier, élément central dans le cadre de cet apport, par la société HERMES 69 IMMOBILIER.

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 parts sociales représentant 100 % du capital de la société HERMES 69 IMMOBILIER.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur l'actif net comptable corrigé de la société HERMES 69 IMMOBILIER.

3 Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 400 000 € 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 en nature.

Fait à Lyon, le 12 décembre 2022

Le commissaire aux apports
Monsieur Thierry Stevenon

Signature numérique de Thierry STEVENON