

Christine BUSSON
Commissaire aux Comptes

14 allée de la Chocolaterie - 94200 IVRY-SUR-SEINE
Tél. : 01 41 78 50 00
SIRET : 511 952 483 00010
E-mail : c.busson2311@gmail.com

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

KHEPRI INVEST
En cours de constitution
188, grande rue Charles de Gaulle
94130 Nogent-sur-Marne

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision, en date du 22 juillet 2019, de l'unanimité des futurs associés de la société par actions simplifiée KHEPRI INVEST en cours de constitution, concernant les apports à la société KHEPRI INVEST :

- de 1.000 actions de la société SOPHROKHEPRI détenues par Madame Evelyne REVELLAT sur les 1.000 actions composant le capital de la société SOPHROKHEPRI ;
- de 7.500 actions de la société VISIAPY détenues par Monsieur Philippe REVELLAT sur les 10.000 actions composant le capital de la société VISIAPY ;
- de 2.500 actions de la société VISIAPY détenues par Monsieur Flavien REVELLAT sur les 10.000 actions composant le capital de la société VISIAPY ;

j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce ;

L'actif net apporté a été arrêté dans le traité d'apport de droits sociaux dont le projet m'a été transmis le 29 août 2019.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué les 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 de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée le cas échéant de la prime d'émission.

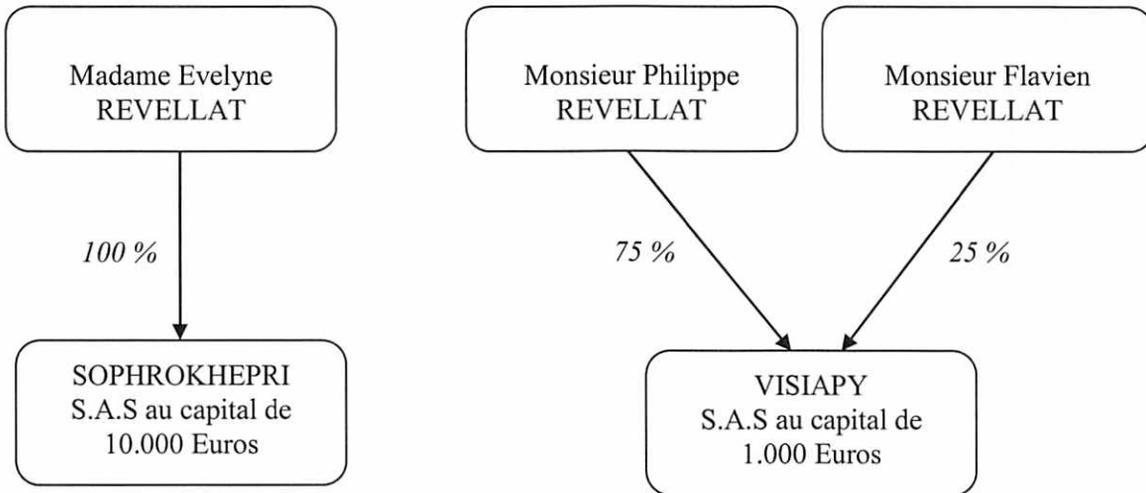
La relation de l'exécution de ma mission comporte :

- une présentation de l'opération et la description de l'apport,
- l'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur de l'apport.

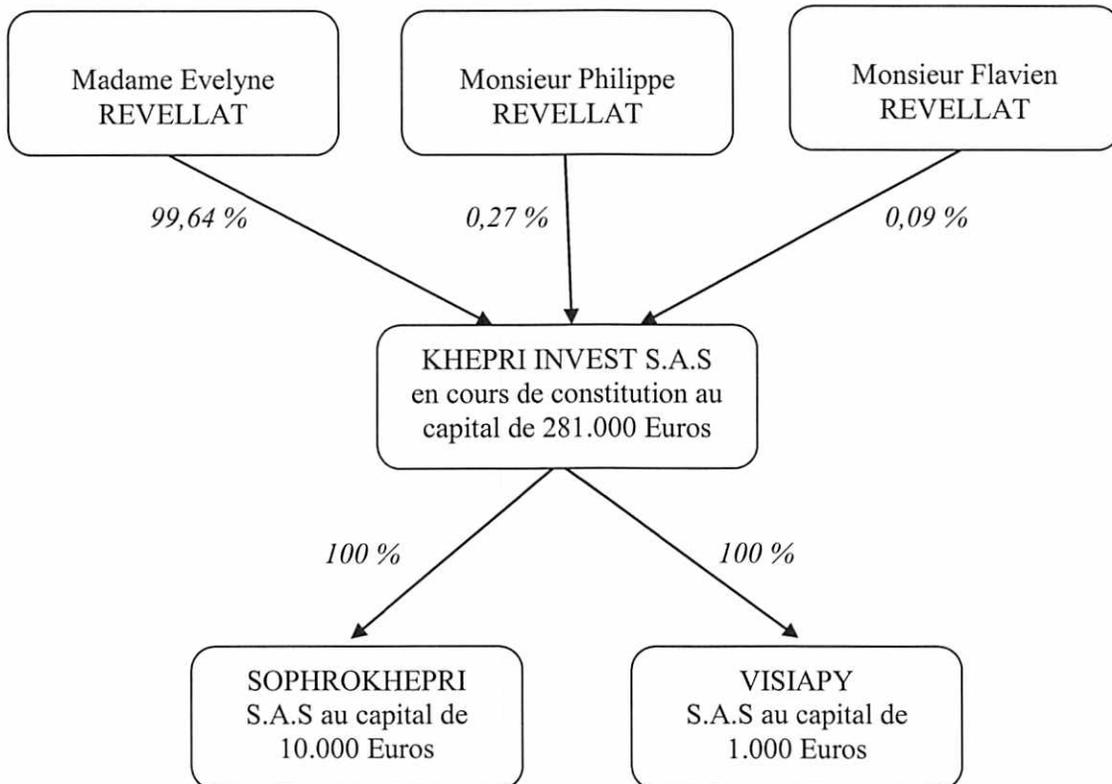
I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION

1.1. Schéma de l'opération

Avant l'opération d'apport, les entités concernées par l'opération se présentent comme suit :



Après l'opération d'apport, la S.A.S en cours de constitution KHEPRI INVEST devient propriétaire de 100 % des parts sociales des sociétés SOPHROKHEPRI et VISIAPY :



1.2. Entités participant à l'opération

1.2.1. Société bénéficiaire de l'apport : KHEPRI INVEST

La Société KHEPRI INVEST est une société par actions simplifiée en cours de constitution, au capital de 281.000 €, dont le siège social est fixé : 188, grande rue Charles de Gaulle - 94130 Nogent-sur-Marne.

L'article 2 du projet de statuts constitutifs précise :

« *La Société a pour objet en France, directement ou indirectement :*

- *La prise de participation ou d'intérêt dans toute société et entreprise commerciale, industrielle, financière ou immobilière ;*
- *L'assistance de toute société pour la gestion comptable, financière, juridique, administrative et commerciale ;*
- *La prestation de services dans tous domaines ;*
- *Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, économiques, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire. »*

1.2.2. Les apporteurs

1.2.2.1 Madame Evelyne REVELLAT

Demeurant 19, rue Camille Claudel, 94340 Villiers-sur-Marne

Née le 15 février 1961 à Grenoble

De nationalité française

Marié avec Monsieur Philippe REVELLAT sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts

1.2.2.2 Monsieur Philippe REVELLAT

Demeurant 19, rue Camille Claudel, 94340 Villiers-sur-Marne

Né le 28 décembre 1960 à Orsay

De nationalité française

Marié avec Madame Evelyne REVELLAT sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts

1.2.2.3 Monsieur Flavien REVELLAT

Demeurant 19, rue Camille Claudel, 94340 Villiers-sur-Marne

Né 15 juillet 1992 à Évry

De nationalité française

Célibataire

1.3. Nature et objectifs de l'opération

Il a été décidé que :

- Madame Evelyne REVELLAT apporterait à la société KHEPRI INVEST, 1.000 actions, qu'elle détient dans la société SOPHROKHEPRI sur les 1.000 actions composant le capital de la société SOPHROKHEPRI.

- Monsieur Philippe REVELLAT apporterait à la société KHEPRI INVEST, 7.500 actions qu'il détient dans la société VISIAPY sur les 10.000 actions composant le capital de la société VISIAPY ;
- Monsieur Flavien REVELLAT apporterait à la société KHEPRI INVEST, 2.500 actions qu'il détient dans la société VISIAPY sur les 10.000 actions composant le capital de la société VISIAPY.

Cette opération d'apports de 100 % des actions des sociétés SOPHROKHEPRI et VISIAPY s'inscrit dans le cadre de mesures de réorganisation du groupe.

1.4. Description et évaluation de l'apport

Aux termes du traité d'apport de droits sociaux, l'apport se compose :

- des 1.000 actions de la société SOPHROKHEPRI détenues intégralement par Madame Evelyne REVELLAT, valorisées à un montant total de 280.000 €
- et des 10.000 actions de la société VISIAPY dont 7.500 actions détenues par Philippe REVELLAT et 2.500 actions détenues par Monsieur Flavien REVELLAT, valorisées à un montant total de 1.000 € .

La valeur globale attribuée à l'apport, soit un montant total de 281.000 euros, est celle évaluée par les apporteurs et leurs conseils.

1.5. Rémunération de l'apport

Le nombre de parts sociales à émettre par la société KHEPRI INVEST est de 28.100 ayant chacune une valeur nominale de 10 euros, correspondant à la rémunération des apports.

- Madame Evelyne REVELLAT recevra en rémunération de son apport, 28.000 actions de la société KHEPRI INVEST ;
- Monsieur Philippe REVELLAT recevra en rémunération de son apport, 75 actions de la société KHEPRI INVEST ;
- Monsieur Flavien REVELLAT recevra en rémunération de son apport, 25 actions de la société KHEPRI INVEST.

II. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences accomplies

S'agissant de la valeur de l'apport proposée dans le contrat d'apport, ces diligences ont consisté à :

- Contrôler la réalité de l'apport et l'exhaustivité des actifs et passifs transmis à la société KHEPRI INVEST en analysant la situation comptable au 31 mai 2019, les bilans au 31 août 2018 et au 31 août 2017 de la société SOPHROKHEPRI et en analysant les statuts constitutifs de la société VISIAPY ;
- S'entretenir avec les parties et les conseils des parties concernées par l'opération ;
- Analyser la méthode de valorisation des titres retenue.

2.2. Appréciation de la valeur de l'apport

2.2.1. Valeur

Les éléments d'actifs et de passif apportés par Madame Evelyne REVELLAT, Monsieur Philippe REVELLAT, Monsieur Flavien REVELLAT à la société KHEPRI INVEST sont évalués à leur valeur de marché.

2.2.2 Valeur globale de l'apport

La doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes recommande l'usage de plusieurs méthodes d'évaluation, et leur recoupement.

Nous avons utilisé les trois approches suivantes pour valoriser les sociétés SOPHROKHEPRI et VISIAPY :

- L'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 ;
- L'approche par le rendement qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés ;
- L'approche des flux de trésorerie actualisés (DCF, Discounted Cash-flow) qui consiste à actualiser les flux de trésorerie futurs.

Les méthodes que nous avons retenues, s'appuient sur :

- la situation comptable au 31 mai 2019, les bilans au 31 août 2018 et au 31 août 2017 de la société SOPHROKHEPRI ;
- les statuts constitutifs de la société VISIAPY.

2.2.2.1 Valeur de SOPHROKHEPRI

➤ Valeur patrimoniale

Capitaux Propres au 31/05/19		27.900 €
<i>CA HT pondéré 2019-2018</i>	<i>124.322 €</i>	
<i>Coefficient appliqué*</i>	<i>x 80%</i>	
Goodwill		99.458 €
TOTAL		127.358 €

* Le coefficient appliqué résulte des références de valeur de pratiques de marché.

➤ Valeur de rendement : Résultat d'exploitation moyen

Résultat d'exploitation pondéré 2019-2018		18.425 €
coefficient de capitalisation	x	8
TOTAL		147.400 €

➤ **Valeur DCF (Discounted Cash-flow)**

	31/08/2019	31/08/2020	31/08/2021	Référence
CA	172 000	200 000	220 000	220 000
REX	25 837	63 829	34 395	34 395
- IS	3 583	19 667	11 553	11 553
REX net	22 254	44 162	7 128	7 128
+ amortissements/provisions nettes	20 409	11 091	6 291	6 291
- investissements nets	3 000	3 000	3 000	3 000
- variation de BFR	4 250	9 300	(21 252)	(21 252)
Free cash flow	35 413	42 953	31 671	31 671
Croissance à l'infini (g)				2%
Taux actualisation (<i>coût moyen pondéré du capital</i>)	11,03%	11,03%	11,03%	
Indice d'actualisation	1,00	2,00	3,00	
Coefficient d'actualisation	1,11	1,23	1,37	
Valeur terminale				350 775
Flux actualisés	31 895	34 843	23 140	256 282
Valeur des flux actualisés	346 161			

➤ **Pondération des résultats obtenus**

Méthode	Valeur	Moyenne	Patrimoniaire	Rendement	DCF
Valeur patrimoniale	127.358 €	1,00	1,00	0,50	0,50
Valeur de rendement	147.400 €	1,00	0,50	1,00	0,50
Valeur DCF	346.161 €	1,00	0,50	0,50	2,50
Valorisation des méthodes selon les pondérations		206.973 €	187.069 €	192.080 €	286.509 €

Selon l'usage et le recoupement des trois méthodes, j'estime que la valeur globale de la société de SOPHROKHEPRI, est raisonnablement située entre 187.000 € et 287.000 €.

2.2.2.2 Valeur VISIAPY

La société est immatriculée au RCS depuis le 20 février 2019. Son premier exercice sera clos le 31 décembre 2020.

La société est donc valorisée à sa valeur nominale soit le montant de son capital social égal à 1.000 €.

2.2.2.3 Synthèse

Titres apportés	Basse	Haute
SOPHROKHEPRI	187.000 €	287.000 €
VISIAPY	1.000 €	1.000 €
Valorisation globale	----- 188.000 €	----- 288.000 €

La valeur globale des apports à la société KHEPRI INVEST :

- des 1.000 actions de la société SOPHROKHEPRI détenues intégralement par Madame Evelyne REVELLAT ;
- et des 10.000 actions de la société VISIAPY dont 7.500 actions détenues par Philippe REVELLAT et 2.500 actions détenues par Monsieur Flavien REVELLAT ;

est raisonnablement située entre 188.000 € et 288.000 €.

III. 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 281.000 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à Ivry-sur-Seine, le 30 août 2019

Le Commissaire aux Apports



Christine BUSSON