

COGEED

8, RUE COQUILLIERE – 75001 PARIS
TÉL : 01 84 16 35 00
contact@cogeed.fr

APPORT DE TITRES DE LA SOCIÉTÉ

SAINTANGE

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros

Château Saint-Ange

157 rue du Caporal Felix Poussineau

77190 Dammarie-les-Lys

RCS Melun 535 002 067

À LA SOCIÉTÉ

METAVISIO

Société Anonyme au capital de 2 337 377,25 euros

80/84, route de la Libération

77340 Pontault-Combault

RCS Melun 793 834 888

***Rapport du Commissaire aux apports
sur la valeur des apports***

Le 14 mai 2024

COGEED

8, RUE COQUILLIERE – 75001 PARIS
TÉL : 01 84 16 35 00
contact@cogeed.fr

Apport de titres de la société

SAINTANGE

à la société

METAVISIO

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

Monsieur le Président,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Monsieur le Président du tribunal de commerce de Melun en date du 8 avril 2024, concernant l'apport de titres de la société civile immobilière SAINTANGE à la société METAVISIO par Monsieur Stephan Français, j'ai établi le présent rapport prévu à l'article L 225-147 du Code de Commerce.

La société METAVISIO ayant émis des titres admis à la négociation sur un marché réglementé, vous m'avez demandé, suivant la position-recommandation n°2011-11 de l'Autorité des Marchés Financiers et l'usage instauré par celle-ci, d'examiner les modalités retenues pour déterminer la rémunération des apports, afin de donner un avis sur le caractère équitable de cette rémunération pour les actionnaires de METAVISIO. En conséquence, je rends compte dans un rapport distinct de mon avis sur la rémunération de l'apport.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport en nature signé le 26 avril 2024. 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 les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'émission.

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.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de ma mission en vous précisant qu'à aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un quelconque des cas visés par les dispositions légales instituant des incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer ces fonctions.

Je vous présente mes constatations et conclusion, selon le plan suivant :

1. PRESENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT.....	3
1.1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION	3
1.2. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS ET/OU DES PARTIES ET INTÉRÊTS EN PRÉSENCE.....	3
1.2.1. Société dont les titres sont apportés	3
1.2.2. Société bénéficiaire	3
1.2.3. Liens entre les intérêts en présence.....	4
1.2.4. Apporteurs	4
1.3. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION	4
1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport.....	4
1.3.2. Conditions suspensives.....	5
1.3.3. Rémunération de l'apport	5
1.4. PRÉSENTATION DE L'APPORT	5
1.4.1. Méthode d'évaluation retenue.....	5
1.4.2. Description de l'apport.....	5
2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT.....	6
2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE	6
2.2. APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE.....	7
2.3. RÉALITÉ DE L'APPORT.....	7
2.4. APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT	7
2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation.....	7
2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties	7
2.4.3. Valorisation des titres de la société civile immobilière SAINTANGE.....	7
3. SYNTHÈSE –POINTS CLES	8
3.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE	8
3.2. ÉLÉMENTS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR.....	8
4. CONCLUSION.....	8

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

1.1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'apport s'inscrit dans le cadre d'un « Traité d'Apport » en date du 26 avril 2024, relatif à l'apport de 99 parts de la société civile immobilière SAINTANGE représentant au total 99% du capital et des droits de vote de la société.

Le contrat d'apport en nature dont vous avez eu connaissance contient les éléments essentiels et détaillés devant vous permettre d'apprécier en connaissance de cause la réalité de l'opération qui est soumise à votre approbation. Mon rapport complète et précise le cas échéant ces informations, en mettant en évidence les contrôles et vérifications que j'ai effectués.

1.2. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS ET/OU DES PARTIES ET INTÉRÊTS EN PRÉSENCE

1.2.1. Société dont les titres sont apportés

La société SAINTANGE est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 82-84 Route de la Libération à Pontault-Combault (77340) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 793 834 888.

La société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, et notamment l'acquisition d'un local situé au 157 rue du Caporal Poussineau- 77190 DAMMARIE LES LYS,
- l'édification de toutes constructions ou immeubles,
- l'aménagement et l'installation immobilière desdits locaux,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Son capital de 1 000 euros est divisé en 100 parts, de 10 euros chacune de valeur nominale.

1.2.2. Société bénéficiaire

La société METAVISIO est une société anonyme à conseil d'administration, ayant son siège social 82-84 Route de la Libération à Pontault-Combault (77340) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 793 834 888.

La Société a pour objet en France et à l'étranger, directement ou indirectement:

- la prise, sous toutes ses formes, de tous intérêts et participations, dans toutes sociétés ou entreprises françaises ou étrangères,

- la réalisation de toutes prestations de services de quelque nature que ce soit, aux entreprises ou sociétés et notamment celles dans lesquelles elle détient des participations au capital,
- le négoce, l'achat, la vente de tous produits en France ou à l'étranger,
- des missions d'audit, de conseil, d'assistance technique,
- la création, l'acquisition, la location, la prise en location gérance de tout fonds de commerce, la prise à bail, l'installation l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées;
- toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement ;
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

Son capital à ce jour de 2 337 377,25 euros est divisé en 17 979 825 actions de 0,13 euro chacune de valeur nominale.

1.2.3. Liens entre les intérêts en présence

Monsieur Stephan Français, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société METAVISIO, détient les 100 parts sociales constituant le capital de la société civile immobilière SAINTANGE, dont il est le gérant.

1.2.4. Apporteur

Les titres de la société civile immobilière SAINTANGE seront apportés à la société METAVISIO par Monsieur Stephan Français.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées de façon détaillée dans le Traité d'Apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apporteur apporte à la société METAVISIO sous les garanties ordinaires de droit au total 99 parts de la société civile immobilière SAINTANGE.

L'apport sera réalisé avec effet à la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société METAVISIO, bénéficiaire de l'apport, si les conditions suspensives détaillées ci-après au chapitre 1.3.2 sont réalisées.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810-I du code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation de l'apport interviendra si les conditions suivantes, prévues dans le Traité d'Apport, sont réalisées ou qu'il y soit renoncé :

- (i) l'établissement du rapport du commissaire aux apports comportant l'appréciation de la valeur de l'apport conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du code de commerce et confirmant que la valorisation de l'apport visée aux présentes n'est pas surévaluée ;
- (ii) l'approbation de l'apport et de la décision d'augmenter le capital social corrélative, par l'assemblée générale de la Société Bénéficiaire, statuant au vu du rapport du commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur desdits apports.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, évalué à la somme totale 4 351 050 euros, il sera attribué à l'apporteur au total 4 447 674 actions nouvelles de la société METAVISIO de 0,13 euro chacune de valeur nominale, accompagnées d'une soulte de 23,95 euros.

La différence entre la valeur des apports, soit 4 351 050 euros, et le montant de l'augmentation de capital de 578 197,62 euros, constituera une prime d'émission de 3 772 828,42 euros, qui sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires ;

1.4. PRÉSENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport étant réalisé par une personne physique à une personne morale, il est réputé être réalisé sous contrôle distinct au sens des articles 741-1 et 741-2 du règlement n°2014-3 du 5 juin 2014 relatifs 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.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société civile immobilière SAINTANGE, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée 4 351 050 euros, soit 43 950 euros par part.

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

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'apprécier la valeur de l'apport devant être effectué par Monsieur Stephan Français.

Ma mission, prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif ni de me permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour le compte d'un prêteur ou d'un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

J'ai notamment :

- pris connaissance du contexte, de l'opération, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport ;
- 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 concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de la société civile immobilière SAINTANGE au regard de ses états financiers et de son rapport annuel au 31 décembre 2023 ;
- pris connaissance du Traité d'Apport signé le 26 avril 2024;
- pris connaissance du rapport d'évaluation réalisé dans le cadre de l'opération d'apport par le cabinet ECLA ;
- pris connaissance du rapport de valorisation de l'ensemble immobilier établi par le cabinet SOREXI (Alain SALCEDO, Expert membre du Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice et Marie-Pierre LINDER, Expert près la Cour d'Appel de Versailles)
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre ;
- mis en œuvre des méthodes alternatives d'évaluation.

J'ai également obtenu une lettre d'affirmation de la part du gérant de la société civile immobilière SAINTANGE nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres ou remettre en cause de façon significative la valorisation qui m'a été communiquée.

2.2. APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport de titres est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des titres de la société civile immobilière SAINTANGE en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux articles 741-1 et 741-2 du règlement n°2014-3 du 5 juin 2014 relatifs au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. RÉALITÉ DE L'APPORT

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Stephan Français des parts de la SCI SAINTANGE, objet du présent apport.

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 99 parts de la SCI SAINTANGE, sur un total de 100 parts, composant son capital social.

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

La valeur d'apport a été déterminée sur la base de la valorisation à dire d'expert de l'ensemble immobilier détenu par la SCI SAINTANGE.

2.4.3. Valorisation des titres de la société civile immobilière SAINTANGE

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère. J'ai établi mes calculs sur la base des comptes au 31 décembre 2023.

J'ai mis en œuvre une méthode alternative basée sur le rendement potentiel. J'ai examiné la sensibilité au taux de capitalisation.

J'ai également pris en compte la vente d'une partie du terrain en 2022.

Les valorisations ressortant des différentes approches analogiques et intrinsèques confortent la valeur d'apport.

3. SYNTHÈSE –POINTS CLES

3.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

J'ai réalisé mes travaux sur la base des états financiers au 31 décembre 2023. J'ai examiné les approches d'évaluation retenues, mis en œuvre des méthodes d'évaluation multicritères et réalisé des études de sensibilité.

J'ai également obtenu une lettre d'affirmation de la part de la direction de la société civile immobilière SAINTANGE me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative la valorisation qui m'a été communiquée.

3.2. ÉLÉMENTS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR

L'opération d'apport porte sur les titres de la SCI SAINTANGE qui détient un ensemble immobilier.

L'ensemble des travaux de valorisation réalisés et les valorisations alternatives que j'ai mises en œuvre confortent la valeur d'apport.

4. 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 4 351 050 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société METAVISIO, majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 14 mai 2024

Le Commissaire aux apports,



Dominique LEVEQUE