

Vincent BERGMANN
225, avenue de l'Europe
83140 SIX FOURS LES PLAGES

Union des Blessés de la Face et de la Tête (UBFT)

20, rue d'Aguesseau
75008 PARIS

CYP SAS

627, avenue du Colonel Picot
83160 LA VALETTE DU VAR

**APPORT PARTIEL D'ACTIF PLACE SOUS LE REGIME JURIDIQUE
DES SCISSIONS EFFECTUE PAR L'UBFT
A CYP SAS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA SCISSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS**



Vincent BERGMANN
225, avenue de l'Europe
83140 SIX FOURS LES PLAGES

**APPORT PARTIEL D'ACTIF PLACE SOUS LE REGIME JURIDIQUE
DES SCISSIONS EFFECTUE PAR L'UBFT
A CYP SAS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Rapport à l'associé unique devant approuver le Projet de contrat
d'apport partiel d'actif en date du 26 septembre 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Toulon en date du 11 septembre 2012, concernant l'apport partiel d'actif placé sous le régime juridique des scissions effectué par l'Union des Blessés de la Face et de la Tête (Les Gueules Cassées) à la société CYP SAS, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par les articles L 236-10 et L 236-16 et L 225-147 du Code de Commerce, étant précisé que notre appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de contrat d'apport signé par les représentants des entités concernées en date du 26 septembre 2012.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables 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 augmentée de la prime d'apport.

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

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions, présentées ci-après selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

L'opération d'apport partiel d'actifs envisagée s'inscrit dans le cadre du projet de réorganisation de l'Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), exploitée par l'UBFT au domaine du Coudon, à la Valette du Var (83160).

Ce projet de filialisation par l'UBFT au profit de la société CYP SAS répond principalement à un objectif de redynamisation de l'exploitation de l'EHPAD du Coudon, aujourd'hui embryonnaire, au sein d'une structure commerciale, autonome et dédiée, mieux adaptée aux besoins de cette activité et à son nécessaire développement face à une demande d'hébergement de plus en plus grande. Ce projet s'est concrétisé grâce à une opportunité d'acquisition d'autorisations d'exploitation de lits dans le Var permettant à l'EHPAD du Coudon, qui bénéficie actuellement d'une bonne réputation, d'accroître sa capacité d'accueil à 111 lits en 2015 et d'atteindre ainsi son seuil de rentabilité.

La volonté de développer et de rentabiliser à long terme l'exploitation de l'EHPAD du Coudon au sein d'une filiale détenue à 100% s'inscrit dans une logique de pérennisation de cette activité afin de perpétuer son utilité sociale et sa vocation solidaire dans le respect de la vision des fondateurs de l'UBFT.

1.2. Entités concernées

1.2.1. L'Union des Blessés de la Face et de la Tête (l'entité Apporteuse)

L'Union des Blessés de la Face et de la Tête (UBFT), autrement connue sous le nom « Les Gueules Cassées » est une association fondée en 1921, reconnue d'utilité publique par décret du 25 février 1927, dont le siège social est situé 20, rue d'Aguesseau 75008 Paris.

Cette association a principalement pour but :

- de promouvoir et de maintenir entre ses membres fraternité et entraide sous des formes adaptées,
- de perpétuer, en liaison avec la fondation des « Gueules Cassées », le souvenir des sacrifices consentis sur les champs de bataille ou au cours d'opérations de maintien de l'ordre, de protection civile ou d'actions patriotique et humanitaire,
- de défendre le droit à réparation prévu par la loi du 31 mars 1919 repris par l'article 1er du Code des Pensions Militaires d'Invalidité et des Victimes de Guerre,
- éventuellement, dans la mesure de ses moyens, d'aider d'autres associations d'anciens combattants et victimes de guerre ou des organismes non gouvernementaux, à vocation soit humanitaire soit sanitaire, à but non lucratif, œuvrant dans le même sens que le sien, ainsi que les associations ou organismes regroupant :
 - des militaires blessés au service de la France,
 - des fonctionnaires civils blessés en service lors d'actions commandées,
 - des victimes civiles françaises blessées lors d'actes de terrorisme ou de guerre.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.2.2. CYP SAS (la société Bénéficiaire)

La société CYP SAS est une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 627 chemin du Colonel Picot – 83163 La Valette du Var et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le numéro 753 284 769. Elle a été immatriculée le 14 août 2012.

Son capital social est de 100 €, divisé en 10 actions de 10 €, de même catégorie, entièrement libérées, appartenant en totalité à l'UBFT.

Elle a principalement pour objet, en France ou à l'étranger :

- L'exploitation et la gestion d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, de maisons de retraite et d'établissements de soins pour personnes âgées et la fourniture de toute prestation pour les personnes âgées,
- Et généralement, toutes opérations commerciales, administratives, industrielles, financières, mobilières et immobilières, se rattachant, directement ou indirectement, à l'objet de la Société ou susceptibles de contribuer à son développement.

La société étant détenue par une association, elle n'a pas de commissaire aux comptes.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, son premier exercice social a commencé le 14 août 2012, date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et prendra fin le 31 décembre 2012.

1.2.3. Liens entre les entités

L'UBFT détient 100 % du capital de CYP SAS. Monsieur Henri Denys de Bonnaventure, Président de l'UBFT est le président de CYP SAS.

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'opération envisagée consiste en l'apport de la branche complète d'activité EHPAD du domaine du Coudon.

L'apport-scission prendra effet, du point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au 1er septembre 2012.

Il est effectué sur le fondement de la valeur nette comptable des éléments d'actifs et passifs apportés. La valeur comptable est celle figurant dans les livres de l'entité apporteuse à la date du 31 août 2012.

1.3.2. Aspects juridiques, fiscaux et sociaux

Aspects juridiques

L'apport partiel d'actif est placé sous le régime juridique des scissions, par application de la possibilité offerte par les articles L 236-6-1 et L 236-22 du Code de commerce. Les parties ont décidé de soumettre le présent apport partiel d'actif aux dispositions des articles L.236-16 à L.236-21 dudit code.

Aspects fiscaux

L'UBFT et CYP SAS entendent placer l'apport-scission sous le régime fiscal de faveur prévu par les articles 210-A et 210-B du Code Général des Impôts, impliquant :

- l'engagement de conserver pendant trois ans les titres CYP SAS reçus en contrepartie de l'apport ;
- le calcul ultérieur des plus-values de cession des titres reçus par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société apporteuse ;

En matière de TVA, l'opération est placée sous le régime prévu par l'article 257 bis du Code Général des Impôts en matière de droits d'enregistrement.

Aspects sociaux

Conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail des salariés affectés à l'Activité EHPAD, dont une liste à date figure en annexe du projet de contrat d'apport, seront transférés de plein droit à CYP SAS, dans la mesure où leur contrat de travail n'aurait pas été interrompu antérieurement à la date de réalisation.

CYP SAS supportera tous les engagements relatifs aux contrats de travail transférés encourus à compter de la date de Réalisation, ainsi que ceux encourus antérieurement à la date de Réalisation et compris dans le passif transféré à CYP SAS (notamment congés payés, treizième mois et autres primes, s'il en existe).

1.3.3. Conditions de réalisation de l'apport-scission

L'apport-scission consenti par l'UBFT à CYP SAS et l'augmentation de capital de CYP SAS qui en résulte, ne deviendront définitifs que sous réserve, et du seul fait, de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- approbation de l'opération de transfert des autorisations d'exploitation de lits par l'Agence Régionale de Santé (ARS) de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur et le Conseil Général du Var ;
- approbation administrative de la Préfecture de Paris pour l'apport de biens immobiliers dépendant de la dotation de l'UBFT en application de l'article 8 du décret 2207-807 du 11 mai 2007 ;
- approbation du projet de contrat d'apport et de l'apport-scission qui y est convenu, de l'augmentation de capital permettant la rémunération stipulée ci-dessus par l'associé unique de CYP SAS ;
- approbation par les membres de l'UBFT du projet de contrat d'apport et de l'apport-scission qui y est convenu.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas réalisé au plus tard le 31 décembre 2012, le projet d'apport-scission, objet du présent rapport serait considéré de plein droit, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, comme caduc.

La date à laquelle sera réalisée la dernière des conditions suspensives stipulées ci-dessus est appelée la date de réalisation

1.3.4. Rémunération des apports et augmentation de capital

En rémunération de l'actif net transféré par l'UBFT évalué à 3 819 450 euros, la société CYP SAS créera 381 945 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, ce qui conduira à une augmentation de capital de 3 819 450 euros.

Les actions ainsi créées en rémunération de l'apport-scission d'UBFT étant attribuées à son associé unique, il n'y a pas lieu de préciser de rapport d'échange. En outre, la société CYP SAS ne constatera pas de prime d'apport, l'augmentation de capital rémunérant l'intégralité des apports.

1.4. Présentation des apports

Aux termes du projet de contrat d'apport en date du 26 septembre 2012, l'actif net apporté se décompose de la manière suivante :

En Valeur nette comptable	Euros
<u>Immobilisations corporelles</u>	2 296 479
- Terrains	83 836
- Constructions, agencements	2 109 224
- Matériels, mobilier	47 464
- Immobilisations corporelles en cours	53 365
<u>Actif circulant</u>	2 152 380
- Stocks	7 280
- Créances clients	75 448
- Autres créances	59 997
- Trésorerie	2 009 655
<u>Charges constatées d'avance</u>	10 095
Total des actifs apportés (A)	4 458 954

	Euros
<u>Passif circulant</u>	639 504
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	346 742
- Dettes Fournisseurs	54 690
- Dettes Fiscales et Sociales	238 072
Total des passifs apportés (B)	639 504

Actif Net apporté (A) – (B) 3 819 450 €

Les apports ont été évalués à leur valeur comptable sur la base notamment d'un état comptable de l'UBFT arrêté au 31 août 2012.

Le montant des disponibilités apportées a été déterminé en fonction du besoin en fonds de roulement futur de l'activité pendant sa phase de montée en puissance.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour :

- Contrôler l'exhaustivité de la branche d'activité, la réalité des apports et apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Apprécier la valeur globale de la branche d'activité et la valeur individuelle des apports ;
- Vérifier, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ces dernières ont principalement consisté à :

- Mener des entretiens avec les responsables et les conseils des entités concernées par la présente opération, tant pour comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- Prendre connaissance des rapports du commissaire aux comptes de l'UBFT, relatif aux comptes annuels au 31 décembre 2011, pour nous assurer de la fiabilité des états comptables qui nous ont été communiqués ;
- Effectuer une revue de l'état comptable de l'UBFT au 31 août 2012, servant de base au bilan d'apport ;
- Apprécier la valeur du fonds de commerce et la valeur globale de la branche apportée déterminée à l'aide d'une approche multicritères.

Nous avons également procédé à une analyse de l'ensemble des documents mis à notre disposition dont les éléments suivants :

- Le projet de contrat d'apport de branche et ses annexes ;
- La documentation juridique des entités UBFT et CYP SAS mise à notre disposition.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société CYP SAS sur la valeur des apports consentis par l'apporteur. Elle ne saurait 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. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport sera effectué sur la base des valeurs comptables dès lors qu'il s'agit d'une opération de filialisation d'une branche autonome d'activité qui restera sous le contrôle de l'UBFT.

Nous considérons que le choix de retenir la valeur comptable comme valeur d'apport répond aux exigences du règlement CRC 2004-01 du 4 mai 2004, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

2.3. Réalité des apports

À l'issue de l'ensemble de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la réalité des apports.

2.4. Appréciation de la valeur individuelle des apports

La revue des actifs et passifs composant le bilan d'apport au 31 août 2012 constituant la branche apportée n'a pas mis en évidence d'anomalie portant sur leur rattachement à l'activité apportée ou sur leur valorisation. En particulier, dans le cadre de nos travaux, nous avons pu apprécier :

- la juste valeur du fonds de commerce de la branche apportée sur la base notamment de prix payés dans le cadre d'acquisitions récentes d'autorisations d'exploitation de lits concernant une activité similaire (EHPAD) ;
- les estimations ayant servi à déterminer le niveau de trésorerie apportée. Il s'agit du niveau de besoin en fonds de roulement futur de l'activité pendant sa phase de montée en puissance, depuis la réalisation de la présente opération jusqu'à la mise en exploitation complète des 111 lits prévus au projet ;

Par ailleurs, nous nous sommes assuré qu'aucun événement intervenu depuis le 31 août 2012 et jusqu'à la date d'émission de notre rapport n'était de nature à remettre en cause les valeurs d'apport.

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'autre commentaire à formuler sur les valeurs individuelles des apports.

2.5. Appréciation de la valeur globale des apports

Nous avons apprécié la valeur globale des apports en mettant en œuvre une approche multicritère d'évaluation de la branche d'activité apportée. Nos principaux travaux ont consisté à :

- Effectuer une revue critique du Business Plan de l'activité EHPAD transmis par la Direction de l'entité ;
- Mettre en œuvre une valorisation, à partir de ce Business Plan, par l'approche des flux de trésorerie futurs ;
- Mesurer la sensibilité de la valeur retenue aux principaux paramètres utilisés dans la méthode employée (coût du capital (WACC), taux de croissance de l'activité, taux de croissance à l'infini, échantillon de comparables, ...)

Par ailleurs, nous avons corroboré cette approche par la mise en œuvre d'une valorisation par la méthode des multiples boursiers, basée sur un échantillon de comparable du secteur des maisons de retraite.

Au terme de mes différentes analyses, nous constatons que la valeur globale des apports, qui résulte de l'application de l'approche des flux de trésorerie futurs et des multiples boursiers est supérieure à la valeur de l'apport.

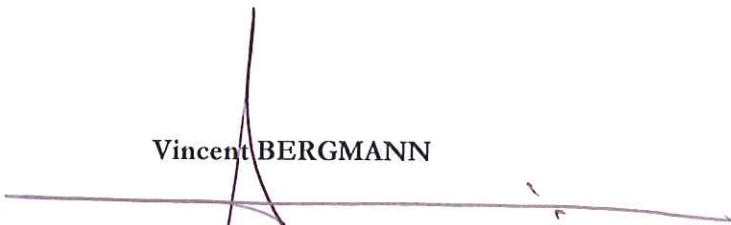
3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 3 819 450 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital social de la société bénéficiaire de l'apport.

Le projet de contrat d'apport ne stipule aucun avantage particulier et nous n'en avons pas relevé dans le cadre de nos travaux.

Fait à Six Fours les Plages, le 26 septembre 2012

Le commissaire aux apports


Vincent BERGMANN
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale d'Aix-en-Provence