



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORTS DE MADAME EMILIE LLACH A LA SOCIETE M.A.E



SARLU M.A.E
1 Bis place de Lorient
33670 SADIRAC

SARLU M.A.E
1 Bis place de Lorient
33670 Sadirac

Madame,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société M.A.E , concernant les apports en nature consentis par Madame Emilie LLACH à la société M.A.E (société en cours de constitution), nous avons établi le présent rapport prévu aux articles L. 223-9 et L. 225-14 du code de commerce.

Les apports concernés ont été arrêtés dans le projet de contrat d'apport signé par Madame Emilie LLACH. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos 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.

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.

La relation de l'exécution de notre mission comporte :

- une présentation de l'opération et la description des apports,
- l'exposé de nos diligences et notre appréciation de la valeur des apports.

SOMMAIRE

-o-o-o-

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT 2

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION 2

1.2. PRESENTATION DES PARTIES CONCERNEES 2

1.2.1. Apporteuse : Madame EMILIE LLACH 2

1.2.2. Société bénéficiaire des apports : SARLU M.A.E 2

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION 3

1.3.1. Modalités des apports 3

1.3.2. Rémunération des apports..... 4

1.4. PRESENTATION DES APPORTS - SARL DIMENSION GESTION 4

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue 4

1.4.2. Description de l'apport..... 4

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS 5

2.1. VALEUR DES APPORTS DE LA SARL DIMENSION GESTION..... 6

CONCLUSION 8

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre de la restructuration du patrimoine professionnel de Madame Emilie LLACH, il est projeté que les 250 parts sociales détenues dans la société DIMENSION GESTION soient apportées à la société M.A.E .

Les 250 parts sociales représentent 50 % du capital de la société DIMENSION GESTION.

1.2. PRESENTATION DES PARTIES CONCERNEES

1.2.1. *APPORTEUR : MADAME EMILIE LLACH*

Madame Emilie LLACH, apporteuse, est né le 11 mai 1991 à Gaillac (81), demeurant 1 bis Place de Lorient, à Sadirac (33670),
mariée avec Monsieur Cédric DO ESPIRITO SANTO MAIA, sous le régime de la séparation de biens, déclaré devant MeSCHRAMECK-MONTEBELLO, notaire à FLOIRAC (33), depuis le 04 avril 2017, situation non modifiée depuis ainsi qu'elle le déclare.

Madame Emilie LLACH participe à la société à responsabilité limitée DIMENSION GESTION, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 831 979 950 R.C.S. de Bordeaux, en qualité de gérante et associée.

1.2.2. *SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS : SOCIÉTÉ M.A.E*

La société M.A.E (société en cours de constitution), société bénéficiaire des apports, est une société à responsabilité limitée, au capital de 90 000 € divisé en 9 000 parts sociales de 10 € chacune.

Son siège social sera établi 1 bis Place de Lorient, à Sadirac (33670),

Cette société a pour objet tel qu'il résulte de l'article 2 du projet de statuts :

- la propriété, l'acquisition, la souscription, la détention et la gestion de valeurs mobilières et de tous autres instruments financiers, cotés en bourse ou non cotés, français ou étrangers, et notamment la prise de participation ou d'intérêts directs ou indirects dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières, la représentation, direction et gestion de toutes sociétés via un mandat social vis à vis des tiers
- les prestations de services en tous genres, notamment d'assistance et de conseil en matière administrative, juridique, comptable, commerciale et financière, de gestion des investissements mobiliers ou immobiliers, de ressources humaines et de politique de développement stratégique, ainsi que le conseil en gestion de projets de bâtiment et de travaux immobiliers,
- Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à : - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, y compris dans le secteur immobilier, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ; - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ; - la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; - toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1. *MODALITES DES APPORTS*

Les apports ne seront définitifs qu'au jour de la signature des statuts de la société M.A.E , aux termes desquels l'évaluation des apports en nature sera approuvée.

L'opération est, sur le plan fiscal, placée sous le régime spécial prévu à l'article 150-0-B ter du code général des impôts et exonérée de droits d'enregistrement compte tenu de l'engagement des apporteurs de conserver les actions remises en contrepartie de leur apport pendant trois ans.

Les présents apports consentis à la société M.A.E, nets de tout autre passif, représentent une valeur nette de 90 000 €.

1.3.2. *REMUNERATION DES APPORTS*

En rémunération de l'apport effectué par Madame Emilie LLACH évalué à 90 000 €, tel que décrit au paragraphe 1.4.2., il sera attribué à l'apporteuse :

- ▶ 9 000 parts sociales d'une valeur de 10 € de la société M.A.E, entièrement libérées.

1.4. PRESENTATION DES APPORTS DE LA SARL DIMENSION GESTION

1.4.1. *METHODE D'EVALUATION RETENUE*

Les apports ont été évalués à la valeur réelle, sur la base d'une évaluation financière réalisée sur 6 exercices (2023 à 2028), produite par le cabinet d'Expertise-Comptable FIDAQUITAINE (33150).

L'évaluation de la société DIMENSION GESTION est faite sur la base de données réelle pour la période allant de 2023 à 2025 et de données prévisionnelles allant de 2026 à 2028, par application de la moyenne issue de 5 méthodes :

- ▶ Valeur patrimoniale
- ▶ Capitalisation selon l'EBE corrigé
- ▶ Capacité de remboursement
- ▶ Capitalisation de la CAF et de la trésorerie
- ▶ Cash-flow actualisés

1.4.2. *DESCRIPTION DE L'APPORT*

L'apport, effectué en pleine propriété par Madame Emilie LLACH, correspond à :

- ▶ 250 parts sociales d'une valeur nominale de 10 € chacune, qu'elle détient dans la Société DIMENSION GESTION,

Evaluées à la somme de 90 000 €
 (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS)

Il est rappelé ce qui suit :

- La société DIMENSION GESTION est une société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 86 B avenue de l'entre deux mers (33370).

Elle est immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 831 979 950

- La société DIMENSION GESTION a pour objet social :

Gestion de biens immobiliers,

Location de biens immobiliers,

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités. - Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Le chiffre d'affaires de la société repose essentiellement sur l'activité gestion locative.

- Le capital de cette société, d'un montant de 5 000 €, est divisé en 500 parts sociales d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement libérées.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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

- vérifier la réalité des apports ;
- apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur globale des apports ;
- nous assurer de l'absence de passifs significatifs non enregistrés dans la société dont les actions sont apportées ;

- nous assurer de l'absence de faits ou événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.1. VALEUR DES APPORTS DE LA SARL DIMENSION GESTION

La valeur des 500 parts sociales de la société DIMENSION GESTION, proposée dans le contrat d'apport, correspond à la quote-part de la valorisation globale de cette société réalisée sur la base de données réelles et par application de la moyenne issue de cinq méthodes :

- Valeur patrimoniale (méthode patrimoniale)

La valeur patrimoniale correspond aux capitaux propres corrigés des plus et moins-values latentes.

La valeur des capitaux propres de la société DIMENSION GESTION est de 3 672 €, valeur à laquelle on rajoute la valorisation de la clientèle pour 161 202 €.

La clientèle a été estimée à 100% du chiffre d'affaires HT moyen réalisé sur les trois derniers exercices et des données prévisionnelles des trois exercices à venir.

La valorisation ainsi obtenue par application de la méthode de la valeur patrimoniale est de 164 874 € pour la société DIMENSION GESTION.

- Capitalisation selon l'EBE corrigé (méthode de rentabilité)

Cette méthode consiste à multiplier l'EBE moyen (35 364 €) des 3 derniers exercices clos (2023 à 2025) et des données prévisionnelles des trois exercices à venir (2026 à 2028), par un coefficient multiplicateur normé de 4, puis à soustraire l'endettement à long terme (27 485 €) et à additionner la trésorerie excédentaire (19 000 €) à la date de l'évaluation.

La valorisation ainsi obtenue par application de la méthode de capitalisation de l'EBE corrigé est de 132 971 € pour la société DIMENSION GESTION.

- Capacité de remboursement (méthode de rentabilité) :

Elle consiste donc à multiplier la CAF moyenne (30 692 €) des 3 derniers exercices clos (2023 à 2025) et des données prévisionnelles des trois exercices à venir (2026 à 2028), par un pourcentage de 80 qui représente la part de CAF disponible, puis de le multiplier par un

coefficient de 7 qui représente le nombre d'années correspondant à la rentabilité souhaitée d'un acquéreur et à déduire les emprunts restants à rembourser.

A cette valeur ainsi obtenue (144 390 €), on ajoute un pourcentage d'autofinancement (30 %).

La valorisation ainsi obtenue par application de la méthode de capacité de remboursement est de 187 707 € pour la société DIMENSION GESTION.

- **Capitalisation de la CAF et de la trésorerie (méthode de rentabilité) :**

Elle consiste donc à multiplier la CAF moyenne (30 692 €) des 3 derniers exercices clos (2023 à 2025) et des données prévisionnelles des trois exercices à venir (2026 à 2028) par un coefficient de 5 qui représente le nombre d'années correspondant à la rentabilité souhaitée d'un acquéreur, et à rajouter la trésorerie excédentaire pour 19 000 € à la date de l'évaluation.

La valorisation ainsi obtenue par application de la méthode de capitalisation de la CAF moyenne et de la trésorerie est de 172 460 € pour la société DIMENSION GESTION.

- **Cash-flow actualisés (méthode de rentabilité) :**

Elle consiste donc à multiplier la CAF moyenne (30 692 €) des 3 derniers exercices clos (2023 à 2025) et des données prévisionnelles des trois exercices à venir (2026 à 2028) par un coefficient de 5 qui représente le nombre d'années correspondant à la rentabilité souhaitée d'un acquéreur, et à le multiplié par un taux de 4%.

La valorisation ainsi obtenue par application de la méthode des Cash-flow actualisés est de 202 504 € pour la société DIMENSION GESTION.

La combinaison d'évaluations issues de ces cinq méthodes fait apparaître une fourchette de valorisation comprise entre 175 000 € et 184 000 €.

En tenant compte de coefficients de pondération entre valorisation patrimoniale et de rentabilité, la valorisation retenue pour la société DIMENSION GESTION est de 180 000 €. L'apport de Madame Emilie LLACH détentrice de 50% des parts de la société DIMENSION GESTION est ainsi évalué à 90 000 €.

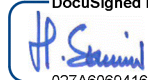
CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous concluons que la valeur retenue des apports, s'élevant à 90 000 €, n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal à la quote-part du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature attribuée à l'apporteur.

Fait à Bordeaux,
Le 7 juillet 2026

POUR LA S.A.S. COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT

Jean-Philippe SEGUIN
Commissaire aux apports

DocuSigned by:

027A606941624D4...