



Jean-Paul LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

00386
- 7 MARS 2012

2012 A 3812

SCI TRAIBORD

Siège social : Sis 68, boulevard de Massane
34670 BAILLARGUES
Capital social : 1 000 euros
RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548

SARL 3D MEDITERRANNEE

Siège social : 301, Rue de la Garriguette
34130 ST AUNES
Capital social : 7 630 euros
RCS de Montpellier sous le numéro 431 996 941

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

- Commissaire aux Comptes -
Inscrit près la Cour d'Appel de Montpellier
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Siret : 413 581 646 00028 - APE : 6920Z

Membre d'une Association de Gestion Agrée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté



Jean-Paul LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par ordonnance du Tribunal de Commerce en date du 27 janvier 2012, avec pour mission :

- d'affirmer que la valeur des apports correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre.
- d'établir un rapport de ces vérifications et évaluations, qui sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission dans le présent rapport.

1- Exposé sur l'opération projetée :

1-1 Personnes concernées :

► Monsieur Gilles BORDES

Né le 16 décembre 1960 à Brive la Gaillarde (19), de nationalité française,
Demeurant 68, boulevard de Massane 34670 BAILLARGUES,
Marié avec Madame Pascale ORSINI née le 1^{er} janvier 1960 à Brive la Gaillarde (19) sous le régime de la Séparation de biens.

► Monsieur Eric TRAZIT

Né le 4 juillet 1970 à Montpellier (34), de nationalité française, et Madame Christelle HARDY, son épouse,
née le 10 septembre 1967 à Loroux-Bottreau, de nationalité française.
demeurant ensemble 29, Rue du Passage 75 34070 MONTPELLIER,
marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union
célébrée à Lattes (34) le 30 août 1997.

1-2 Société bénéficiaire de l'apport :

► SARL 3D MEDITERRANEE

Société à responsabilité limitée au capital de 7 630 Euros
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°431 996 941
Siège social : 301, Rue de la Garriguette 34130 ST AUNES.
Objet social : Dératisation, désinsectisation, désinfection, nettoyage des hottes de cuisine, ramonage, entretien VMC, traitement des bois de charpentes, travaux de réhabilitation sur ventilation statique et mécanique sur dispositif de sécurité collective.

1-3 But de l'opération :

L'opération consiste en l'apport de :

L'usufruit temporaire de 47 parts sociales pour une durée de 18 ans numérotées 1 à 47 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues appartenant à Mr Gilles BORDES.

L'usufruit temporaire de 47 parts sociales pour une durée de 18 ans numérotées 54 à 100 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues appartenant à Mr Eric TRAZIT.

Les apports en nature seront rémunérés par la création de parts sociales nouvelles de la société 3D MEDITERRANEE.



Jean-Paul LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

1-4 Propriété et jouissance :

La société bénéficiaire de l'apport deviendra propriétaire des titres et droits qui y sont attachés à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport, après approbation de l'opération par les associés de la SARL 3D MEDITERRANNEE par la signature du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire approuvant cet apport et l'évaluation qui en a été faite.

1-5 Conditions de l'apport :

L'apport de l'usufruit temporaire des parts sociales de la SCI TRAIBORD a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière. La SARL 3D MEDITERRANNEE en recevra la propriété et la jouissance à compter du jour de la signature des actes. Elle sera subrogée à compter du même jour dans tous les droits et obligations y attachées.

2- Description et évaluation des apports :

- **Cet apport a pour objectif**, au travers du démembrement des parts sociales de la SCI TRAIBORD, la création d'un droit incorporel valorisant un usufruit temporaire d'une durée de 18 ans.
- **Les méthodes d'évaluations de cet usufruit temporaire de titres de la société civile immobilière s'effectuent à partir des éléments suivants et au travers de deux méthodes retenues:**
 - La capitalisation des flux de trésorerie (cash-flows disponibles) au moyen du coût moyen pondéré du capital (CMPC)
Cette méthode fait ressortir une valorisation à 167 000 €.
 - La capitalisation de ces mêmes flux positifs au moyen du taux global de rentabilité (TGR).
Cette méthode fait ressortir une valorisation à 145 161 €.
 - La valeur d'origine de l'immeuble est actée pour 701 899 Euros au bilan de la Société Civile Immobilière TRAIBORD.
 - L'usufruit temporaire est fixée pour une durée de 18 ans.

Il est proposé de retenir comme valeur de l'usufruit temporaire de 18 ans des parts de la SCI, la moyenne des deux valorisations ci-dessus décrites, soit 156 080 €, arrondi à 156 000 € pour 100% des parts sociales soit 146 640 € pour 94% des titres.

Il est proposé de limiter l'augmentation de capital de la SARL 3D MEDITERRANNEE au montant de 144 000 € au lieu de 146 640 €.

Les travaux que nous avons effectués nous amènent à penser que cette estimation est raisonnable, n'est pas remise en cause à ce jour, et qu'elle permet de valider et d'apprécier une valorisation de l'usufruit temporaire pour une durée de 18 ans des 94 parts sociales de la SCI TRAIBORD arrêtée à la valeur de cent quarante-quatre mille euros (144 000 euros) somme arrondi à l'augmentation du capital de la SARL 3D MEDITERRANNEE.

Ainsi l'apport en nature de l'usufruit temporaire vous appartenant se décompose comme suit :

- Mr TRAZIT Eric fait apport de 47 parts sociales numérotées 1 à 47 de la SCI TRAIBORD en usufruit.
- Mr BORDES Gilles fait apport de 47 parts sociales numérotées 54 à 100 de la SCI TRAIBORD en usufruit.

- **La valorisation retenue de l'usufruit temporaire des 94 parts sociales** de la Société Civile Immobilière TRAIBORD est évaluée à cent quarante-quatre mille euros (144 000 euros), selon les méthodes de valorisation décrites précédemment.

2



Jean-Paul LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

3- Vérifications effectuées :

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la **Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes** pour vérifier la réalité des titres apportés et la valeur attribuée à ces apports qui doivent être apportés à la SARL 3D MEDITERRANNEE :

- Nous avons tout d'abord vérifié qu'aucune interdiction particulière concernant Monsieur Gilles BORDES et Monsieur Eric TRAZIT, n'interdisait ces apports, condition indispensable à la réalisation de l'opération d'apport.
- Nous nous sommes assuré que la SCI TRAIBORD et la SARL 3D MEDITERRANNEE n'étaient pas en état de liquidation judiciaire.
- Nous avons pris connaissance de la lettre d'affirmation des dirigeants nous précisant qu'aucun événement ou fait important qui serait de nature à affecter, dans ses aspects les plus significatifs, l'évaluation des apports ne pouvant être remis en cause à ce jour.
- Nous nous sommes assuré de la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels au 31.12.2011 de la SCI TRAIBORD établi par le Cabinet THIERRY CARLES, Expert-Comptable, bât D, 1 rue des chevaliers de malte 34970 LATTES.
- Nous avons eu connaissance du projet de contrat d'apport et nous avons pu examiner les méthodologies de valorisation d'un usufruit temporaire d'une durée de 18 ans.
- Avant la rédaction du rapport final, nous nous sommes assuré qu'aucun élément déterminant et significatif ne pouvait modifier l'appréciation de l'opération et plus généralement de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de cet apport.

4- Conclusion :

Après avoir effectué les diligences, que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la **Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes**, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des apports décrits ci-dessus.

Les apports en nature ne sont pas surévalués et sont au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre de la SARL 3D MEDITERRANNEE dont le siège social est 301, Rue de la Garriguette 34130 MONTPELLIER, bénéficiaire de vos apports en nature à hauteur de cent quarante-quatre mille euros (144 000 euros) formant la rémunération de vos apports à savoir :

- 6 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 76,30 €, numérotées de 101 à 106 attribuées à Mr Eric TRAZIT.

- 6 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 76,30 €, numérotées de 107 à 112 attribuées à Mr Gilles BORDES.

Une prime d'apport globale de 143 084,40 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts sociales anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du 1er janvier 2012.

Nous vous précisons qu'à notre connaissance, il n'est stipulé aucun avantage particulier.

Fait à Lattes, le 23 février 2012

Le Commissaire aux Apports

Jean-Paul LACOMBE

JEAN PAUL LACOMBE
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral - Espace Champollion
34970 LATTES
Tél. 04 67 17 96 40 - Fax 04 67 65 42 05
E-mail : contact@sudexpert.fr