



EXPERTISE COMPTABLE

cinqplus HAGUENAU
MAISON DE LA GESTION
14 ROUTE DE BISCHWILLER - BP 30020
67501 HAGUENAU CEDEX
Tél. : 03 88 93 22 59
Fax : 03 88 93 06 52
haguenau@cinqplus.com

12 B 56

28 NOV. 2016



A-2293

SAS BOULEVERSANT PATRIMOINE

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €

3 A avenue du Général Leclerc

67 560 ROSHEIM

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EN NATURE EFFECTUES A LA SOCIETE BOULEVERSANT PATRIMOINE

SARL AU CAPITAL DE 164 000 €
392 987 228 RCS STRASBOURG
TVA FR 28 392 987 228
CODE NAF 6920Z

PARTENAIRE ET
CONSEIL DE



INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES
RÉGION ALSACE





EXPERTISE COMPTABLE

cinqplus HAGUENAU

MAISON DE LA GESTION

14 ROUTE DE BISCHWILLER - BP 30020

67501 HAGUENAU CEDEX

Tél. : 03 88 93 22 59

Fax : 03 88 93 06 52

haguenau@cinqplus.com



Monsieur,

En exécution de la mission de commissariat aux apports qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 25 octobre 2016 concernant l'apport de parts sociales des sociétés BOULLE et LINKKI, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'acte notarié d'augmentation de capital social de la société BOULEVERSANT PATRIMOINE. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur d'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectués nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée le cas échéant de la prime d'émission.

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 exposons ci-après successivement :

- La présentation de l'opération et des apports ;
- Les diligences que nous avons accomplies et notre appréciation de la valeur des apports ;
- Notre conclusion.

SARL AU CAPITAL DE 164.000 €
392 987 228 RCS STRASBOURG
TVA FR 28 392 987 228
CODE NAF 6920Z

PARTENAIRE ET
CONSEIL DE



INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES
RÉGION ALSACE



I) PRESENTATION DE L'OPERATION ET DES APPORTS

1.1 Caractéristiques générales et contexte de l'opération

Monsieur Christophe BOULE envisage d'apporter à la société BOULEVERSANT PATRIMOINE 79 999 actions de la société BOULLE. Il est précisé que ces actions lui appartiennent en propre.

Monsieur Célestin BOULE envisage d'apporter à la société BOULEVERSANT PATRIMOINE :

- une action de la société BOULLE. Il est précisé que cette action lui appartient à titre personnel.
- 2 480 parts de la société LINKKI. Il est précisé que ces parts lui appartiennent à titre personnel.

1.2 Description des biens apportés

Titres de la société BOULLE

L'apport porte sur la pleine propriété de 80 000 actions de la société BOULLE, SAS au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé au 3 A avenue du Général Leclerc, 67560 ROSHEIM, immatriculée au RCS sous le n° 478 521 768, représentant 100 % du capital et des droits de vote de ladite société.

Cette société a pour objet essentiellement l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, la vente en totalité ou par parties, et l'échange de tous terrains et immeubles ou droits de sociétés immobilières ainsi que la réalisation d'activités de promotion immobilière directement ou par l'intermédiaire de participations dans des sociétés ayant pour objet la promotion immobilière.

Elle a clôturé son dernier exercice social le 31 janvier 2016.

Titres de la société LINKKI

L'apport porte sur la pleine propriété de 2 480 parts sociales de la société LINKKI, SARL au capital de 4 000 euros, dont le siège social est situé au 3 A avenue du Général Leclerc, 67560 ROSHEIM, immatriculée au RCS sous

le n° 534 584 941, représentant 62% du capital et des droits de vote de ladite société.

Cette société a pour objet la réalisation de toutes opérations immobilières, et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ; la participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher à l'objet social.

Elle a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2015.

1.3 Evaluation des biens apportés

Les biens apportés sont estimés pour un total de 1 334 000 € se répartissant comme suit :

- 80 000 actions de la société BOULLE : 900 000 €
- 2 480 parts de la société LINKKI: 434 000 €

Cette évaluation a été retenue en s'appuyant sur les résultats des méthodes suivantes :

Méthode d'évaluation de la société BOULLE :

L'évaluation retenue se base sur un rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable de la société BOULLE et portant sur la valeur vénale des parts de cette société au 31 janvier 2016.

Dans le cadre de cette évaluation, les méthodes retenues sont les suivantes :

- Une valeur patrimoniale correspondant aux capitaux propres au 31 janvier 2016;
- Une valeur fondée sur la rentabilité déterminée par capitalisation au taux de 7.66% du bénéfice net moyen des trois derniers exercices, étant précisé que ce bénéfice est obtenu à partir du bénéfice comptable avant IS duquel a été déduit une somme de 150 000 € /an représentative d'une rémunération de direction et des charges sociales correspondantes. Ce bénéfice brut corrigé est ensuite diminué d'un tiers pour obtenir le bénéfice net retenu dans le calcul du bénéfice net moyen.

La valeur vénale retenue de la société BOULLE correspond à une valeur arrondie de la moyenne des valeurs obtenues par les deux méthodes décrites ci-dessus, soit 900 000 €.

Les titres apportés représentent 100% du capital, soit une valeur d'apport retenue de 900 000 €.

Méthode d'évaluation de la société LINKKI :

L'évaluation retenue se base sur un rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable de la société LINKKI intégrant à la fois des données comptables des exercices 2012 à 2015 ainsi qu'une situation comptable au 30 juin 2016 et des prévisions d'exploitation jusqu'en 2021.

Dans le cadre de cette évaluation, 10 méthodes différentes sont retenues, incluant des approches patrimoniales, prévisionnelles, de rentabilité ou mixtes. Ces méthodes se basent notamment sur un taux de capitalisation des résultats de 4.78%, un bénéfice net moyen courant sur la période 2012 à juin 2016 de 45 K€ et des flux de trésorerie annuels futurs de 214 K€. Selon les méthodes retenues, la valorisation de la société fluctue entre 230 K€ et 4 866 K€.

La valorisation retenue de la société LINKKI correspond à une valeur moyenne pondérée des valeurs obtenues par les dix méthodes décrites ci-dessus, soit 700 000 €.

Les titres apportés représentent 62% du capital, soit une valeur d'apport retenue de 434 000 €.

1.4 Rémunération de l'apport

L'apport évalué à 1 334 000 € donne lieu à une augmentation de capital du même montant, soit la création de 133 400 titres de la société BOULEVERSANT PATRIMOINE, d'une valeur nominale de 10 €.

En rémunération des apports effectués ces titres seront attribués comme suit:

- à Monsieur Christophe BOULE : 89 999 actions ;
- à Monsieur Célestin BOULE : 43 401 actions.

1.5 Avantages particuliers stipulés

Aucun avantage particulier n'est octroyé dans le cadre de l'apport.

II) DILIGENCES MISES EN OEUVRE ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique sur la valeur des apports devant être effectués.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte général de l'opération par des entretiens avec les intervenants ;
- Vérifié la propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Examiné le projet d'acte notarié d'augmentation de capital social de la société BOULEVERSANT PATRIMOINE décrivant le projet d'apport ;
- Effectué une revue analytique des comptes arrêtés au 31 décembre 2015 et de la situation au 30 juin 2016 de la société LINKKI dont les titres sont apportés ;
- Effectué une revue analytique des comptes arrêtés au 31 janvier 2016 et de la situation au 30 septembre 2016 de la société BOULLE dont les titres sont apportés ;
- Effectué une revue des participations détenues par la société BOULLE ;
- Examiné les rapports d'évaluation à partir desquelles ont été déterminées les valeurs attribuées aux apports ;
- Apprécie la cohérence des flux de trésorerie prévisionnels utilisés dans les approches d'évaluation de la société LINKKI ;
- Obtenu une lettre de la part de Monsieur Christophe BOULLE et de Monsieur Célestin BOULLE en tant que dirigeants des sociétés concernées nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant remettre en cause de façon significative les

prévisions ou encore affecter, dans ses aspects les plus significatifs, l'évaluation des titres apportés.

2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons obtenu l'assurance que Messieurs Christophe BOULE et Célestin BOULE sont propriétaires des titres apportés.

Notre examen des comptes des derniers exercices clos et des situations sur 2016 des sociétés BOULLE et LINKKI n'a mis en évidence aucun ajustement susceptible de diminuer les capitaux propres.

Par ailleurs, nous n'avons eu connaissance d'aucun événement survenu à ce jour de nature à diminuer la valorisation des sociétés apportées.

La méthode de valorisation de la société BOULLE décrite ci-dessus en 1.3 retient deux critères qui nous paraissent globalement cohérents, étant précisé qu'il n'est pas tenu compte des résultats à venir des participations dans les sociétés de promotion immobilière. Les budgets prévisionnels des opérations en cours qui nous ont été transmis font état de bénéfices à venir. Compte tenu des aléas de l'activité de promotion immobilière, la non prise en compte de ces bénéfices prévisionnels dans la valorisation peut se justifier et conforte notre appréciation permettant de conclure à l'absence de surévaluation.

Le mode de valorisation de la société LINKKI décrit ci-dessus en 1.3 repose notamment sur des perspectives de bénéfices futurs en prolongement de la dynamique amorcée en 2016 et confirmée par la situation comptable au 30 juin 2016. La valorisation retenue nous paraît cohérente par rapport aux bénéfices futurs prévus. Ceux-ci sont en phase avec le développement du bénéfice constaté au 30 juin 2016 et reposent sur une hypothèse de maintien au cours des années à venir du niveau de résultat. Cette hypothèse nous paraît réaliste dans le contexte d'évolution favorable de l'entreprise, étant précisé que, s'agissant de prévisions, la réalisation effective des résultats prévus reste incertaine.

Compte tenu des observations exposées ci-dessus nous pouvons estimer que les apports sont correctement évalués.

III) CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 1 334 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport. Il n'y a pas de prime d'émission.

Fait à Haguenau, le 22 novembre 2016

Le Commissaire aux Comptes
SARL CINQ PLUS HAGUENAU
Pascal WITZ

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy 'P' followed by 'WITZ', is written over the printed name 'Pascal WITZ'.