



Cabinet Hervé Gay

*Expertise Comptable
Commissaire aux Comptes*

16, rue de Montbrillant
69003 Lyon

cabinet.herve.gay@gmail.com

04.72.36.36.45

06.12.45.41.33

2DI

**Société à responsabilité limitée
au capital de 500 000 euros**

30 rue Saint-Antoine

69003 LYON

451 167 860 R.C.S. LYON

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION DANS LE CADRE DE
LA TRANSFORMATION DE LA SOCIETE 2DI
EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

SASU au Capital de 100 000 euros inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la région Rhône-Alpes
et auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes dans le ressort de la Cour d'Appel de Lyon.

R.C.S LYON B 812 189 801 - SIRET - 812 189 801 00028 - APE 6920 Z



CABINET HERVE GAY

Société de commissaires aux comptes inscrite sur la liste de la Compagnie de LYON-RIOM

16 Rue de Montbrillant

69 003 LYON

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire à la transformation désigné, en application des dispositions de l'article L.224-3 du code de commerce, par décision unanime des associés en date du 13 mars 2024, nous avons établi le présent rapport afin de vous faire connaître notre appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social, en application des dispositions de l'article L 223-43 du code de commerce, et le cas échéant, sur les avantages particuliers stipulés et de nous prononcer sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté :

- À analyser par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation ;
- À vérifier si, compte tenu des événements survenus depuis la date de clôture du dernier exercice, le montant des capitaux propres déterminé selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles utilisées pour l'établissement des derniers comptes annuels est au moins égal au montant du capital social.

Notre rapport sera structuré comme suit :

- I. Présentation juridique de la société**
- II. Analyse et synthèse de la situation financière et des données d'exploitation**
- III. Conclusion**

I. Présentation juridique de la SOCIETE 2DI

- Création sous forme de SARL par acte constitutif en date du 4 décembre 2003 et immatriculation le 15 décembre 2003 auprès du RCS de Lyon sous le numéro 451 167 860 ;
- L'activité de la société telle qu'elle relève de l'objet social des statuts et de l'extrait kbis :
 - L'acquisition, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, bâtiments et immeubles généralement quelconques,
 - L'édification de toutes constructions et l'exécution de tous travaux et installations sur les terrains ou dans les immeubles dont elle aura la propriété ou la jouissance,
 - La mise en valeur et la location des bâtiments, terrains et immeubles nus ainsi acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance,
 - La promotion immobilière, le lotissement, la construction de maisons individuelles et d'immeubles collectifs, l'activité de marchand de biens,
 - L'acquisition, la gestion et la cession de toutes valeurs mobilières,
 - La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, agricoles, civiles sous quelque forme que ce soit,
 - La gestion et le secrétariat de toute entreprise et de toute société civile ou commerciale,
 - Les relations et le suivi de tout client, fournisseur, banque, organisme de crédit ou autre, pour toute entreprise, société ou particulier,

CABINET HERVE GAY

Société de commissaires aux comptes inscrite sur la liste de la Compagnie de LYON-RIOM

16 Rue de Montbrillant

69 003 LYON

- L'établissement de tout dossier administratif et de crédit,
- L'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets financiers, industriels, agricoles, miniers, commerciaux, mobiliers ou immobiliers,
- L'exercice de toutes activités de prestations de services, dans le respect de la législation applicable aux activités réglementées,
- 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 rapporter directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

- Société à responsabilité limitée au capital social de 500 000 €, divisé en 500 000 parts sociales de valeur nominale de 1 (UN) euro ;
- Capital détenu par Messieurs Edouard et Charles DEZUTTER à hauteur de 36% chacun et par la société civile 2MDV à hauteur de 28% ; Mr Fabrice DEZUTTER et Madame Colette DEZUTTER, née DAMBUYANT, assurent la gérance de la société ;
- Clôture des comptes au 31 décembre ; derniers comptes annuels arrêtés et non encore approuvés à notre date d'intervention au 31 décembre 2023 ;
- La société 2DI est propriétaire à la clôture de l'exercice 2023 de trois tènements immobiliers et de 2 terrains, loués et générant à la société des revenus locatifs ;

II. Analyse synthétique de la situation financière et des données d'exploitation de la société 2DI

La société 2DI clôture ses comptes au 31 décembre.

Les derniers comptes annuels arrêtés sont ceux établis au 31 décembre 2023, non encore approuvés par l'assemblée générale des associés. Le bénéfice net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2023 est de 207 308 €.

Ces comptes de l'exercice 2023 en comparatif avec l'exercice 2022, qui n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité, font apparaître pour l'essentiel :

- Un chiffre d'affaires HT de 66 523 € contre 74 793 € pour le précédent exercice, soit une régression de 11.06 % ; le chiffre d'affaires de l'exercice clos au 31 décembre 2023 se compose de revenus locatifs, comprenant loyers proprement dits et charges locatives, issus des tènements immobiliers susvisés ;
- Des charges d'exploitation de 105 663 € contre 69 824 € au titre de l'exercice précédent, soit une progression de 51.33 % ; cette hausse des charges est essentiellement due à l'entretien de l'immobilier et à des frais liés à la cession d'un tènement Rue Saint Antoine à Lyon 3^{ème}, en décembre 2023 ;
- Un excédent brut d'exploitation (EBE) négatif de 9 183 €, soit 13.80 % du chiffre d'affaires contre + 35 582 € au titre du précédent exercice, soit + 47.57 % du chiffre d'affaires ;
- Un résultat d'exploitation (REX) négatif de 37 642 €, soit 56.59 % du chiffre d'affaires contre + 6 050 € au titre du précédent exercice, soit + 8.09 % du chiffre d'affaires ;
- Un résultat courant avant impôt (RCAI) négatif de 37 633 €, soit 56.57 % du chiffre d'affaires contre + 5 275 € au titre du précédent exercice, soit + 7.05 % du chiffre d'affaires ;

CABINET HERVE GAY

Société de commissaires aux comptes inscrite sur la liste de la Compagnie de LYON-RIOM

16 Rue de Montbrillant
69 003 LYON

- Un résultat exceptionnel positif de 245 131 € intégrant une plus-value de cession d'un bien immobilier sur Lyon 3^{ème} cédé pour 325 000 € et dégageant une plus-value de 245 205 € ;
- Un résultat net après impôt société positif de 207 308 €, contre + 5 275 € au titre de l'exercice 2022 ; Compte tenu de reports fiscaux déficitaires d'un montant de 206 310 €, l'impôt société provisionné au titre de l'exercice 2023 est de 189 € ;
- Des capitaux propres positifs s'élevant à 500 447 € au 31.12.2023, comprenant le résultat net ci-dessus visé ;
- La société dispose d'une trésorerie potentielle au 31.12.2023 de 323 810 €, correspondant à la trésorerie disponible de 7 810 € et d'une créance notariale suite à la vente d'un bien immobilier Rue Saint Antoine, à Lyon 3^{ème} de 316 000 € ; les dettes, hors compte courant de la société civile 2MDV, associée, sont de 104 456 € ; la trésorerie nette est positive de 219 354 € ;

L'analyse ci-dessus visée montre que la société 2 DI est financièrement saine. La société est propriétaire à la clôture de l'exercice 2023 de 3 tènements immobiliers loués et de 2 terrains, ce patrimoine immobilier apparaissant au bilan pour :

- Valeurs brutes =	1 100 K€
- Amortissements =	536 K€

⇒ Valeur nette comptable	564 k€

Le patrimoine propriété de la société SARL 2DI présente, si l'on compare valeur vénale et valeur nette comptable, une plus-value potentielle certainement supérieure à la dette restante figurant au passif du bilan pour 95 k€.

III. Conclusion

Dans le cadre de la transformation envisagée, la situation de votre société, telle qu'elle est analysée à ce jour, n'appelle pas d'observation de notre part, notamment au regard de la continuité d'exploitation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social.

Sur la base de nos travaux, nous attestons que le montant des capitaux propres de la SARL 2DI est au moins égal au montant du capital social.

Il n'y a pas d'avantages particuliers consentis au profit d'associés ou de tiers.

Lyon, le 05 Avril 2024

Pour CABINET HERVE GAY
HERVE GAY
Commissaire à la transformation

