



SAS 3CME PATRIMOINE

1 B Allée de la Prairie 33470 GUJAN MESTRAS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR MADAME CAMILLE CHESSE ET
MONSIEUR CEDRIC CHESSE
A LA SAS 3CME PATRIMOINE**

CC

CC

SAS 3CME PATRIMOINE

1 B Allée de la Prairie
33470 GUJAN MESTRAS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Madame, Monsieur les associés de la société 3CME PATRIMOINE.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la société 3CME PATRIMOINE en date du 3 mai 2023, concernant l'apport en nature devant être effectué par Madame Camille CHESSE et par Monsieur Cédric CHESSE dans la cadre d'une augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport des parts sociales, signés par les personnes physiques apporteurs concernés.

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 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission prenant fin avec la remise 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.

PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1/ Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Madame Camille CHESSE et Monsieur Cédric CHESSE, à la société 3CME PATRIMOINE dont ils sont déjà associés, vise à doter la société 3CME PATRIMOINE de capitaux propres susceptibles de lui assurer une crédibilité vis-à-vis de ses établissements financiers et de ses cocontractants et de structurer le groupe des sociétés détenues par les époux CHESSE.

2/ Présentation des sociétés et parties participantes à l'opération

Personnes physiques apporteurs : Madame Camille CHESSE et Monsieur Cédric CHESSE

Madame Camille MARROCQ épouse CHESSE

Née le 22 avril 1985 à Dax (40100)

de nationalité française

mariée le 7 juin 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable avec Monsieur Cédric CHESSE

demeurant 20 Bis Allée Matato 33470 GUJAN-MESTRAS

Monsieur Cédric CHESSE

Né le 11 mars 1983 à Chambray-les- Tours (37170)

de nationalité française

marié le 7 juin 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable avec Madame Camille MARROCQ

demeurant 20 Bis Allée Matato 33470 GUJAN-MESTRAS

Entité bénéficiaire des apports : SAS 3CME PATRIMOINE

Société par actions simplifiée immatriculée le 12 septembre 2022 au Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux sous le numéro 919 148 031

au capital social de 500 €uros

le siège social est situé : 1 B Allée de la Prairie 33470 GUJAN-MESTRAS

représentée par Monsieur Cédric CHESSE, Président et Madame Camille CHESSE, Directrice Générale

Objet social : La participation directe ou indirecte dans toutes sociétés, quel qu'en soit la forme,
L'acquisition de tout bien et droit immobilier et la vente desdits biens et droits immobiliers,
Et plus généralement, toute activité de nature industrielle, commerciale et financière, mobilière et immobilière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets.

Première Société dont les titres sont apportés : SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST

La société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST est une société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 5 000 €uros, dont le siège social est situé 147 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33470 GUJAN-MESTRAS et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 814 463 816.

Son capital composé de 10 parts sociales de 500 €uros, est détenu par Monsieur Cédric CHESSE en totalité.

Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE sont propriétaire des parts sociales pour les avoir souscrites au moyen de fonds communs lors de la création de la société, puis lors d'une augmentation de capital en date du 15 juin 2020. Les titres, objets de l'apport sont donc un bien commun appartenant à Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE.

Cette société a pour objet principal :

- Suivi de travaux, maîtrise d'œuvre, courtage en bâtiment, chargé d'affaires en immobilier et travaux, marchand de biens

Deuxième Société dont les titres sont apportés : SARL L'ATELIER IMMOBILIER

La société L'ATELIER IMMOBILIER est une société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1 500 €uros, dont le siège social est situé 147 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33470 GUJAN-MESTRAS et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 844 042 713.

Son capital composé de 1 500 parts sociales de 1 €uro, est détenu par Madame Camille CHESSE en totalité.

Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE sont propriétaire des parts sociales pour les avoir souscrites au moyen de fonds communs lors de la création de la société. Les titres, objets de l'apport sont donc un bien commun appartenant à Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE.

Cette société a pour objet principal :

- Agence immobilière, transactions, gestion locative et syndic

3/ Description de l'opération et présentation des apports

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport des parts sociales.

Elles peuvent se résumer comme suit :

Les apporteurs ont déclaré être propriétaires de la pleine propriété des 10 parts sociales de la société SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST et des 1 500 parts sociales de la société SARL L'ATELIER IMMOBILIER.

Les apporteurs ont déclaré que les parts sociales sont libres de tout nantissement, saisie ou autre empêchement pouvant faire obstacle à leur apport.

La société bénéficiaire de l'apport aura la propriété et la jouissance des titres apportés à la date de la signature du procès-verbal qui constatera la réalisation des apports et l'augmentation de capital.

Caractéristiques essentielles de l'apport

Ces apports sont effectués sous le régime de droit commun des apports en nature purs et simples.

L'apport des parts sociales de la SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST et des parts sociales de la SARL L'ATELIER IMMOBILIER est placé sous le régime de l'article 150-0 B Ter du code général des impôts.

Afin de bénéficier du droit fixe prévu à l'article 810-III du code général des impôts, les apporteurs s'engagent à conserver pendant trois ans à compter de la date définitive des présentes, les titres remis en contrepartie de leur apport.

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la signature du procès-verbal d'augmentation du capital social de la société 3CME PATRIMOINE par les associés.

Rémunération des apports

En rémunération des apports évalués globalement à la somme de DEUX CENT DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (202 332 000 Euros), il sera attribué aux apporteurs, 202 332 actions d'une valeur nominale de 1 Euro chacune, entièrement libérées, de la société 3CME PATRIMOINE, qui seront émises au pair à titre d'augmentation en capital.

Avantages particuliers

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports.

4/ Description de l'apport des titres de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST

Méthode d'évaluation retenue

Les titres de la société SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST ont fait l'objet d'une évaluation par son expert-comptable, en la personne de Monsieur Laurent CARPONSIN du cabinet CF EXPERTISE LA TESTE.

La valorisation de la société a été réalisée selon deux approches :

- L'approche par la rentabilité
- L'approche par la capacité de remboursement

Une fourchette de valorisation a été déterminée et une valeur moyenne a été retenue, à savoir une valorisation globale à hauteur de 167 000 Euros pour la totalité des parts sociales de la SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST.

Description de l'apport

Les titres de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation du capital de la société 3CME PATRIMOINE ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 167 000 Euros, soit 16 700 Euros par part sociale.

Les apports en nature sont donc constitués de la pleine propriété de 10 parts sociales de la SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST évaluées à 167 000 Euros.

5/ Description de l'apport des titres de la société L'ATELIER IMMOBILIER

Méthode d'évaluation retenue

Les titres de la société SARL L'ATELIER IMMOBILIER ont fait l'objet d'une évaluation par son expert-comptable, en la personne de Monsieur Laurent CARPONSIN du cabinet CF EXPERTISE LA TESTE.

La valorisation de la société a été réalisée selon l'approche des capitaux propres.

Description de l'apport

Les titres de la société L'ATELIER IMMOBILIER, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation du capital de la société 3CME PATRIMOINE ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 35 332 euros, soit 23.50 euros par part sociale (valeur arrondie).

Les apports en nature sont donc constitués de la pleine propriété de 1 500 parts sociales de la SARL L'ATELIER IMMOBILIER évaluées à 35 332 euros.

DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS DES TITRES DE LA SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de notre mission, nous avons effectué 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 afin de vérifier la pertinence des valeurs des apports en nature et de la valeur des actions à émettre par la société 3CME PATRIMOINE.

Nous avons notamment :

- pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance du contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport.
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale et en particulier :
 - o les comptes annuels de la société SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST pour les exercices clos au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021.
 - o le dossier juridique de la société SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST tenu par l'expert-comptable, comprenant les statuts, le Kbis, les derniers procès-verbaux d'assemblées.
- obtenu et revu la cohérence des données comptables au 31 mai 2023 de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST avec l'expert-comptable ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et figurant dans le rapport d'évaluation rédigé par le cabinet d'expertise comptable.

Nous avons pris connaissance de l'opération et du contexte dans lequel elle se situe, pour analyser ses modalités financières, juridiques et fiscales.

Nous avons enfin obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Cédric CHESSE nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres apportés en date du 31 décembre 2022 ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

Appréciation de la méthode de valorisation des apports

Aux termes du traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des titres en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2020-09 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au plan comptable général et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE des parts sociales de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST objets du présent apport.

En particulier, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE indiquant que ces titres sont librement transmissibles.

Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte sur des parts sociales représentant 100 % du capital de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité actuelle et la capacité de remboursement d'un emprunt de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST.

Pour apprécier la valeur attribuée à la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST, nous avons mis en œuvre une évaluation basée sur la valorisation de titres de sociétés de même nature.

Nous avons écarté la méthode d'évaluation basée sur les dividendes, compte tenu de l'absence de politique de distribution.

La méthode que nous avons retenue est donc fondée sur l'actif net réévalué après application d'un coefficient sur le CA TTC.

Le Goodwill ou survaleur a été estimé à partir d'un coefficient appliqué sur le chiffre d'affaires moyen des deux derniers exercices de la société ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST.

En ajoutant cette valeur aux capitaux propres existants nous obtenons une valorisation comprise entre 169 000 € et 235 000 €.

Une évaluation basée sur la rentabilité et par conséquent sur l'Excédent Brut d'Exploitation nous permet également d'obtenir une valorisation cohérente par rapport à celle retenue pour cet apport.

DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS DES TITRES DE LA SARL L'ATELIER IMMOBILIER

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de notre mission, nous avons effectué 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 afin de vérifier la pertinence des valeurs des apports en nature et de la valeur des actions à émettre par la société 3CME PATRIMOINE.

Nous avons notamment :

- pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance du contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport.
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale et en particulier :
 - o les comptes annuels de la société SARL L'ATELIER IMMOBILIER pour les exercices clos au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021.
 - o le dossier juridique de la société SARL L'ATELIER IMMOBILIER tenu par l'expert-comptable, comprenant les statuts, le Kbis, les derniers procès-verbaux d'assemblées.
- obtenu et revu la cohérence des données comptables au 31 mai 2023 de la société L'ATELIER IMMOBILIER avec l'expert-comptable ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et figurant dans le rapport d'évaluation rédigé par le cabinet d'expertise comptable.

Nous avons pris connaissance de l'opération et du contexte dans lequel elle se situe, pour analyser ses modalités financières, juridiques et fiscales.

Nous avons enfin obtenu une lettre d'affirmation de la part de Madame Camille CHESSE nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres apportés en date du 31 décembre 2022 ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

Appréciation de la méthode de valorisation des apports

Aux termes du traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des titres en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2020-09 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au plan comptable général et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE des parts sociales de la société L'ATELIER IMMOBILIER objets du présent apport.

En particulier, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Cédric CHESSE et Madame Camille CHESSE indiquant que ces titres sont librement transmissibles.

Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte sur des parts sociales représentant 100 % du capital de la société L'ATELIER IMMOBILIER.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche basée sur l'actif net.

Pour apprécier la valeur attribuée à la société L'ATELIER IMMOBILIER, nous avons mis en œuvre une évaluation basée sur la valorisation de titres de sociétés de même nature.

Nous avons écarté la méthode d'évaluation basée sur les dividendes, compte tenu de l'absence de politique de distribution.

La méthode que nous avons retenue est donc fondée sur l'actif net réévalué après application d'un coefficient sur le CA TTC.

Le Goodwill ou survaleur a été estimé à partir d'un coefficient appliqué sur le chiffre d'affaires moyen des deux derniers exercices de la société L'ATELIER IMMOBILIER.

En ajoutant cette valeur aux capitaux propres existants nous obtenons une valorisation supérieure à celle retenue pour l'apport.

CONCLUSION

Au terme de nos travaux, nous sommes d'avis que :

- la valeur des titres de la société SARL ATELIER CONSTRUCTION DU SUD-OUEST retenue s'élevant à 167 000 €uros n'est pas surévaluée et en conséquence, est au moins égale à la valeur des actions à émettre lors de l'augmentation du capital de la société SAS 3CME PATRIMOINE.
- La valeur des titres de la société SARL L'ATELIER IMMOBILIER retenue s'élevant à 35 332 €uros n'est pas surévaluée et en conséquence, est au moins égale à la valeur des actions à émettre lors de l'augmentation du capital de la société SAS 3CME PATRIMOINE.

Fait à Bordeaux, le 21 juin 2023

SAS CAB
Isabelle RONDEAU PICHARDIE
Commissaire aux Apports

