



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Établi conformément aux articles L.225-8, L.225-147 et R.225-3 du Code de commerce

4LEM INVEST (en formation)

Société par actions simplifiée au capital de 1.985.300 €

Siège social : Rue de l'Abbé Brochant – 14 allée de la Cerisaie

27310 BOURG ACHARD

RCS BERNAY (en cours d'immatriculation)

I. OBJET DU RAPPORT

En ma qualité de **commissaire aux apports**, désigné par décision des futurs associés en date du **29 septembre 2025**, je vous présente mon rapport sur l'évaluation des apports en nature réalisés lors de la constitution de la société **4LEM INVEST**.

Ces apports sont constitués :

- De **288 actions de la société SURFABETON**,
- De **1 000 actions de la société SURFACHAPE**,

Toutes détenues en pleine propriété par **M. Sébastien LEMERCIER**, librement cessibles et non grevées de sûretés.

Il m'appartient d'apprécier la valeur attribuée à ces apports et d'exprimer une conclusion quant à leur absence de surévaluation.

Ma mission prend fin au jour du dépôt du présent rapport ; elle ne couvre pas les faits postérieurs à sa signature.

Le présent rapport comporte trois parties :

1. Présentation de l'opération et description des apports,
2. Travaux réalisés et appréciation de la valeur des apports,
3. Conclusion.

II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1. Bref historique des sociétés dont les titres sont apportés

- **SURFABETON (SAS)**

Créée en 2014 sur la zone d'activité de Caillemare, SURFABETON s'est développée dans le domaine du **surfaçage et de la construction de sols béton**. L'entreprise a connu une croissance régulière, portée par une expertise technique reconnue et une clientèle professionnelle fidèle.

Les évaluations économiques récentes situent la société dans une dynamique de solidité financière appréciable, permettant de retenir une valeur globale de

6.000 .000 € pour l'appréciation des apports.

- **SURFACHAPE (SAS)**

La société SURFACHAPE exerce dans le secteur des **travaux de chapes et revêtements de sols**. Les analyses comptables et évaluations établies au 1er juillet 2025 mettent en évidence une activité rentable et structurée, conduisant à retenir

une valeur des parts sociales de **2.180.000 €**, après ajustement prudent des données fournies.

2. Description des apports

Apport des titres SURFABETON

- 288 actions apportées par M. Sébastien LEMERCIER ;
- Valeur des titres apportés : **1.440.000 €** ;
- Fondement : valorisation fondée sur les analyses économiques récentes, **retenues pour une valeur de 6.000 .00 €** pour l'ensemble de la société.

Apport des titres SURFACHAPE

- 1 000 actions apportées ;
- Valeur de l'apport : **545.000 €** ;
- Justification : évaluations établies le 01/07/2025, conduisant à une valeur d'ensemble de **2.180.000 €** pour la société.

En rémunération de ces apports, la société émettra :

- **144.000 actions** de 10 € pour l'apport SURFABETON ;
- **54.500 actions** de 10 € pour l'apport SURFACHAPE ;

Soit un total de **198.500 actions** représentant **1.985.000 €** de capital.

III. RÔLE DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

La mission s'inscrit dans le cadre des garanties apportées aux fondateurs, associés et tiers lors de la constitution d'une société recevant des apports en nature.

Elle poursuit un double objectif :

- **Assurer l'équité entre associés**, en évitant une surévaluation susceptible de léser les futurs actionnaires ;
- **Garantir la transparence financière**, en permettant que les valeurs retenues soient étayées par des méthodes objectives et reconnues.

Le commissaire aux apports agit comme **tiers indépendant**, chargé d'une mission d'intérêt général inscrite dans la loi.

IV. TRAVAUX RÉALISÉS

Mes travaux ont consisté à :

- Analyser la consistance juridique et économique des apports ;
- Vérifier la pleine propriété, la disponibilité juridique et l'absence de charges ou nantissements sur les actions apportées ;
- Prendre connaissance des évaluations préexistantes, notamment les rapports SURFABETON 2024 et SURFACHAPE 2025 ;
- Examiner les comptes annuels, bilans, situations intermédiaires et informations financières disponibles ;
- Apprécier le secteur d'activité et les conditions économiques des deux sociétés ;
- Appliquer des méthodes d'évaluation conformes aux pratiques professionnelles.

Je n'ai relevé aucun élément remettant en cause la réalité des titres apportés ni leur cessibilité.

V. TECHNIQUES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Les méthodes suivantes ont été appliquées :

Méthode patrimoniale reconstituée

Elle repose sur l'analyse des capitaux propres retraités, de la structure financière et de la valeur économique des actifs.

Les valeurs retenues pour les deux sociétés se situent **au sein des zones de cohérence patrimoniale.**

Méthode de rendement

Analyse fondée sur l'EBE, la CAF, le résultat économique et les performances récurrentes.

Les rendements observés justifient les valorisations retenues par l'apporteur.

Méthode mixte

Combinaison équilibrée des approches patrimoniales et économiques afin d'obtenir une valeur globale réaliste.

Pour SURFABETON, cette méthode croisée est cohérente avec une valeur totale fixée à **6.000.000 €.**

Pour SURFACHAPE, la valeur retenue de **2.180.000 €** est conforme aux indicateurs disponibles.

Aucune méthode ne fait apparaître de risque de surévaluation.

VI. CONCLUSION

Au terme de mes diligences, j'ai pu constater que :

- Les actions apportées par **M. Sébastien LEMERCIER** sont librement cessibles et juridiquement valides ;
- Leur valeur économique est étayée par des évaluations concordantes et par l'analyse des comptes ;
- La rémunération prévue sous forme de **198.500 actions de 10 €** n'est pas excessive au regard de la valeur réelle des apports ;
- **Les valeurs de 1.440.000 € (SURFABETON) et 545.000 € (SURFACHAPE) ne sont pas surévaluées.**

Je certifie en conséquence que :

La valeur des apports en nature à la société 4LEM INVEST n'est pas surévaluée.

Fait à SAINT MARTIN DE L'IF, le 5 décembre 2025

MO3C

Représentée par

M. Marc-Olivier CAFFIER

Commissaire aux comptes, Associé

Signé par Marc Caffier
Le 6 déc. 2025

Marc-Olivier Caffier

doc_K21
tx_Jgrm76BBEkLe