RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

SAS CABINET ALBRIZIO & ASSOCIES

Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie de Montpellier-Nîmes

Green Park, Bât B, 149 avenue du Golf
34670 BAILLARGUES

Tél. [redacted]
Courriel : [redacted]

SARL 2ALT
Société en cours de formation

362 route de la Digue
73130 SAINT ETIENNE DE CUINES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
(Articles L 223-9 du Code de Commerce)

A l'associé unique de la SARL 2ALT,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'Associé Unique de la **SARL 2ALT**, en date du 10 septembre 2026, concernant les apports en nature effectués à la **SARL 2ALT** nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 223-9 du code de commerce. L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées.

Les apports ont été arrêtés dans le projet de contrat d'apport établi entre l'apporteur et la société bénéficiaire. Ces apports seront rémunérés par la création d'actions, réalisée lors de la création de la société.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du présent rapport, il ne nous appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Synthèse – points clés
4. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS :

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de droits sociaux est envisagé par Monsieur Thierry Michel METAUT dans le cadre d'une restructuration juridique de ses activités, consistant à apporter les titres détenus dans la société d'exploitation SARL C&M IMMOBILIER à la société SARL 2ALT.

1.2. Présentation des parties

1.2.1. Personnes physiques apporteuses

Monsieur Thierry METAUT Né le [redacted] à [redacted] De nationalité [redacted] Demeurant [redacted]

1.2.2. Société bénéficiaire

La SARL 2ALT, société à responsabilité limitée bénéficiaire de l'apport.

La SARL 2ALT Société à responsabilité limité en cours de formation au capital de 600 000 euros, dont le siège social sera fixé [redacted] représentée par Monsieur Thierry METAUT.

1.2.3. Société dont les titres sont apportés

La SARL C&M IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital social, dont le siège social est situé au [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le numéro 831 317 961.

La société SARL C&M IMMOBILIER, a pour objet social :

- Cette société exerce une activité globale d'agence immobilière et d'administration de biens. Son champ d'action couvre la transaction immobilière et commerciale pour la vente ou la location, la gestion locative, le syndic de copropriété, ainsi que l'estimation de biens et la prestation de services associés.

1.3. Description des apports

Les modalités de l'opération d'apport sont décrites dans le contrat d'apport établi entre les parties, contrat auquel il convient de se reporter. Celle-ci consiste à apporter à la SARL 2ALT :

- Les 500 actions représentant 50 % des PARTS de la SARL C&M IMMOBILIER et correspondant à 100% des actions et droits que l'apporteur, détient (500 Parts détenues) dans la société SARL C&M IMMOBILIER, dont le siège est situé au 287 avenue Henri Falcoz 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE, immatriculée au RCS de Chambéry sous le n° 831 317 961.

La SARL C&M IMMOBILIER, est détenue à 50 % par Monsieur Thierry METAUT (500 parts), et à 50% par Monsieur Mathieu COSTA (500 parts).

En rémunération des apports, il sera procédé à la création de CINQ CENTS (500) parts d'un nominal de Mille deux cents (1 200) Euros de la SARL 2ALT. L'émission des nouvelles actions sera répartie comme suit :

- Monsieur Thierry METAUT obtiendra 500 parts.

Les valeurs retenues pour évaluer les apports ont été déterminées à partir des comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2023, 2024 et 2025 de la société SARL C&M IMMOBILIER.

⇨ Caractéristiques essentielles des apports :

Aux termes du contrat d'apport établi entre les parties, les apports sont constitués de 500 parts de la SARL 2ALT

⇨ Evaluation et rémunération des apports :

Les actions de la société SARL C&M IMMOBILIER, objet de l'apport, ont été évaluées sur la base :

- Des comptes annuels clos au 30 septembre 2023 à 2025 SARL C&M IMMOBILIER, dans le cadre d'un rapport d'évaluation, réalisé par le cabinet d'expertise comptable A4 CONSEILS, en date du 22 avril 2026, se basant sur ces éléments cités, ci-avant, exposant les méthodes d'évaluation retenues sur l'aspect patrimonial et de rentabilité. Les critères s'entendent sur des éléments courants, des pratiques d'évaluation sur la profession, sur des données passées.

- **La méthode « Valeur patrimoniale »**

La valorisation retenue est de 880.3 K euros selon les hypothèses suivantes :

- capitaux propres au 30 septembre 2025 : 373.6 K euros
- valorisation des éléments incorporels du fonds combinant la méthode du Goodwill (rente de Goodwill actualisée sur 5 ans à un coût des fonds propres de 13,20 %) et le barème Francis Lefebvre (73 % du CA HT moyen) : 518.4 K euros

- **La méthode « Rentabilité moyenne »**

La valorisation retenue est de 1 457.9 K euros selon les hypothèses suivantes :

- La valeur de productivité : Basée sur le résultat courant net d'impôt corrigé (ajusté d'une rémunération normée des dirigeants basés sur les normes INSEE) multiplié par un PER de 8,96 : 1 653,1 K euros
- La valeur d'autofinancement : Calculée sur la capacité d'autofinancement / Marge Brute d'Autofinancement corrigée appliquée à un multiple de 6,0 : 1 359,9 K euros.

- La valeur de rendement : Basée sur les dividendes distribués moyens appliqués à un coefficient multiplicateur de 22,31 (après décote de non-cotation) : 1 360,7 K euros

- **Les Valeurs de Synthèse**

Synthèse 1 (Pondération administrative DGI) :

La première valeur de synthèse applique la pondération préconisée par l'administration fiscale (deux tiers pour la valeur mathématique et un tiers pour la valeur de rentabilité), ce qui donne 1 072,8 K euros

Synthèse 2 (Valeur d'Entreprise par multiple d'EBITDA) :

La seconde valeur de synthèse repose sur la valeur d'entreprise obtenue via un multiple d'EBITDA moyen corrigé (coefficient de 6,189 issu de l'indice Argos Wityu), augmentée des actifs et dettes hors exploitation, pour atteindre 2 093,1 K euros.

En retenant la moyenne de ces deux valeurs de synthèse, la valeur finale des titres de la société **SARL C&M IMMOBILIER** est estimée à **1,58 million d'euros** (dans une fourchette de 1,07 à 2,09 millions d'euros), ce qui équivaut à une valeur arrondie de **1 583 € par part sociale**.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS :

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier les actifs apportés ;
- contrôler la valeur attribuée aux apports.
- consulté les documents juridiques et financiers mis à disposition relatifs à la société C&M IMMOBILIER
- examiné les méthodes de valorisation retenues par les parties.

A cette fin, nous avons vérifié que les méthodes d'évaluation retenues étaient pertinentes et correspondaient aux usages de la profession en matière d'évaluation.

Nous avons également vérifié l'existence et la réalité des biens apportés tels qu'ils sont repris dans le contrat d'apport. Nos contrôles ont été diligentés à partir des comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2025, réalisé par le cabinet d'expertise comptable A4 CONSEILS, en date du 22 avril 2026.

3. CONCLUSION :

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports effectués par Monsieur Thierry METAUT la société SARL 2ALT s'élevant à **600 000** Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que le montant de l'apport est au moins égal au montant de la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Baillargues le 16 Septembre 2026

Le Commissaire aux Apports

Cabinet ALBRIZIO & Associés,
représenté par



Maxime FIOROTTO
Associé