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

PATRICE VIZZAVONA
Commissaire aux comptes
[redacted]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR l'APPORT DE 5 000 ACTIONS ALTO SEQUANAIS DETENUES EN PLEINE PROPRIETE PAR MONSIEUR MATHIEU DOS SANTOS (2 375 ACTIONS), PAR MONSIEUR JULIEN CARRIER (2 375 ACTIONS) ET PAR MADAME ANNIE FITZGERALD (250 ACTIONS) A LA SAS 2 CKS AU CAPITAL DE 5 000 EUROS POUR UNE SOMME GLOBALE DE 1 600 000 €. EN CONSEQUENCE 1 600 000 ACTIONS NOUVELLES D'UN EURO SERONT CREEES PAR LA SAS 2 CKS POUR AUGMENTER SON CAPITAL SOCIAL

Julien Carrier
[redacted]

Mathieu Dos Santos
[redacted]

Annie Fitzgerald
[redacted]

SAS 2 CKS
Capital social de 5 000 €
[redacted]
RCS NANTERRE: 904 194 131

ALTO SEQUANAIS
Capital social 5 000 €
[redacted]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR l'APPORT DE 5 000 ACTIONS ALTO SEQUANAIS DETENUES EN PLEINE PROPRIETE PAR MONSIEUR MATHIEU DOS SANTOS (2 375 ACTIONS), PAR MONSIEUR JULIEN CARRIER (2 375 ACTIONS) ET PAR MADAME ANNIE FITZGERALD (250 ACTIONS) A LA SAS 2 CKS AU CAPITAL DE 5 000 EUROS POUR UNE SOMME GLOBALE DE 1 600 000 €.

1 600 000 ACTIONS NOUVELLES D'UN EURO SERONT CREEES PAR LA SAS 2 CKS POUR AUGMENTER SON CAPITAL SOCIAL

Aux actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L 236-10 du Code de commerce, par sa décision du 5 décembre 2024 les associés de la société 2 CKS m'ont désigné directement comme Commissaire aux apports dans le cadre de l'opération d'apport des 5 000 actions ALTO SEQUANAIS détenues respectivement par Monsieur Julien Carrier (2 375 actions), par Monsieur Mathieu Dos Santos (2 375 actions) et par Madame Annie Fitzgerald (250 actions) à la société 2 CKS.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport de commissaire aux apports et mes appréciations sur la valeur de celui-ci ainsi que sur la parité qui en résulte.

Je vous précise qu'à aucun moment dans ma mission, je ne me suis trouvé dans l'un des cas visés par les dispositions légales définissant les incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer les fonctions de commissaire aux apports.

Le présent rapport, scindé en trois parties, a pour objet de vous rendre compte de cette mission.

- **But et nature de l'opération et intérêt économique.**
- **Description et évaluation des apports et calcul de la parité d'échange.**
- **Rémunération des apports et prime d'émission.**
- **Mes conclusions sur les apports effectués.**

1. But et nature de l'opération

Cet apport a comme objectif de regrouper les 5 000 (cinq mille) actions Alto dans la société holding 2 CKS. Ce procédé est classique et n'appelle aps de remarque particulière.

2. Description des apports et travaux effectués,

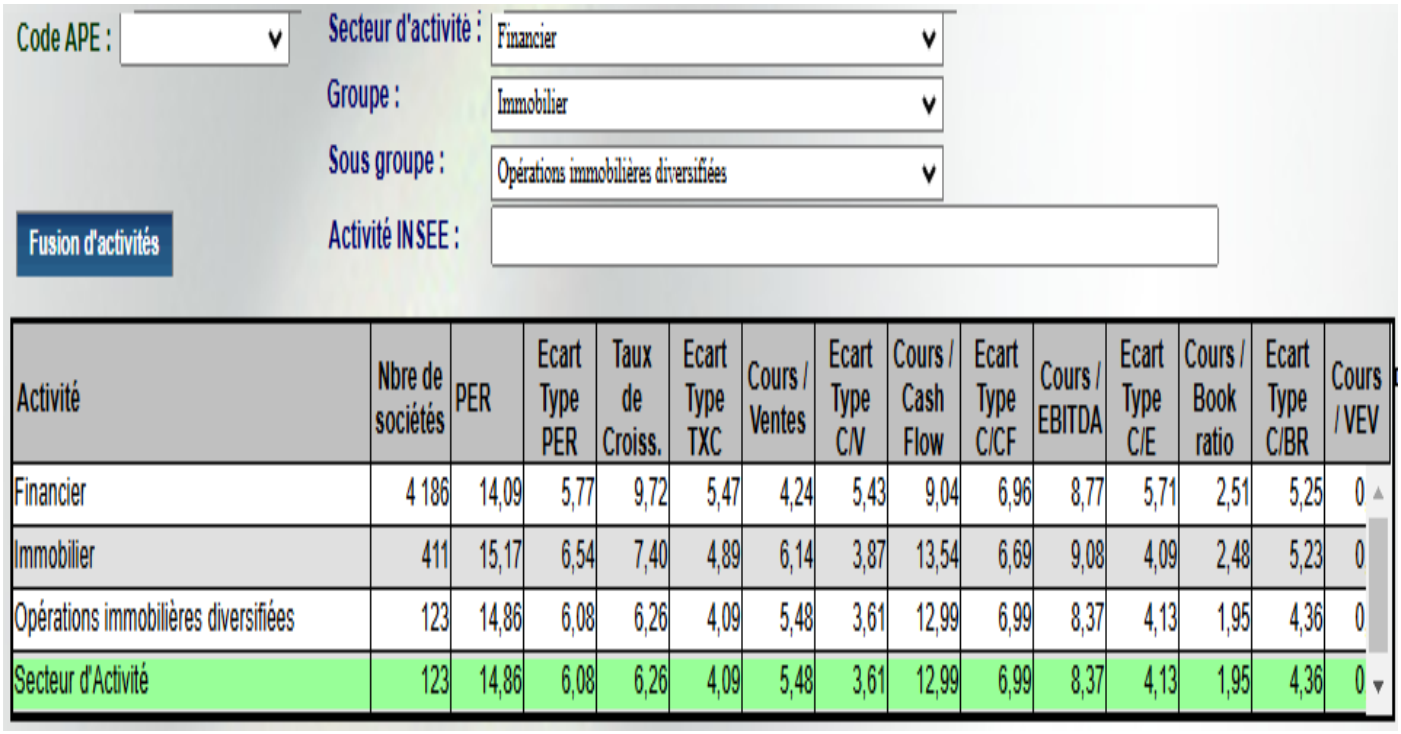
A - J'ai étudié le contrat d'apport et évalué la société ALTO SEQUANAIS ;
B - J'ai examiné et analysé le bilan d'ALTO SEQUANAIS au 31/12/2023.
C - J'ai procédé à l'évaluation de la SAS ALTO SEQUANAIS.
D - J'ai étudié le rapport d'évaluation de **Bluecell Consulting /Jean Michel Vignaux** produit à cet effet.
E - J'ai contrôlé la valeur d'échange.

B - Examen de la société ALTO SEQUANAIS

1/ - J'ai examiné le bilan de la SAS ALTO SEQUANAIS au 31 Décembre 2023.
Cette dernière est une société de gestion immobilière au sens large puisqu'elle intervient en tant que syndic de copropriété et réalise des transactions immobilières.
Le bilan arrêté au 31 décembre 2023 affiche un à recevoir de 6 921 823 € contrebalancé au passif par une dette de 6 744 625 €. Ces chiffres correspondent à des fonds détenus pour compte de tiers dans le cadre du mandat de syndic.
L'entreprise est in bonis.
Le chiffre d'affaires 2023 est de 1 271 680 € et traduit une augmentation de 41% par rapport à l''exercice précédent.
Le résultat d'exploitation est de 101 332 €.
Le bénéfice net s'élève à 77 693 €.

C - Evaluation de La SAS ALTO SEQUANAIS

En affichant les normes Valuex issues des sociétés cotées dans le monde et fournies par la base de données Bloomberg, nous obtenons pour le secteur d'activité concerné, le tableau suivant :



Activité	Nbre de sociétés	PER	Ecart Type PER	Taux de Croiss.	Ecart Type TXC	Cours / Ventes	Ecart Type C/V	Cours / Cash Flow	Ecart Type C/CF	Cours / EBITDA	Ecart Type C/E	Cours / Book ratio	Ecart Type C/BR	Cours / VEV
Financier	4 186	14,09	5,77	9,72	5,47	4,24	5,43	9,04	6,96	8,77	5,71	2,51	5,25	0
Immobilier	411	15,17	6,54	7,40	4,89	6,14	3,87	13,54	6,69	9,08	4,09	2,48	5,23	0
Opérations immobilières diversifiées	123	14,86	6,08	6,26	4,09	5,48	3,61	12,99	6,99	8,37	4,13	1,95	4,36	0
Secteur d'Activité	123	14,86	6,08	6,26	4,09	5,48	3,61	12,99	6,99	8,37	4,13	1,95	4,36	0

PER – Price Earning Ratio

Si nous appliquons le calcul du PER (Price Earning Ratio) qui est de 14.86 avec un écart type de 6.26, nous obtenons :

PER moyen = 77 693 x 14.86 = 1 154 518 €

Le haut de la fourchette nous donne : 77 793 x (14.86 + 6.08) = 1 626 891 €

EBITDA

En relançant ce calcul, avec l'EBITDA réputée égale au Résultat d'exploitation, il vient :

Vebitda = 101 332 x 8.37 =1 005 506 € Le haut de la fourchette nous donne

Le haut de la fourchette nous donne : 8.37+ 4.13 = 12.5

Le haut de la fourchette traduit une valeur de : 101 332 x 12.5 = 1 266 650 €

Critère	Fourchette basse	Valeur moyenne	Fourchette Haute
PER	1 154 518	**V1**	1 626 891
EBITDA	1 005 506	**V2**	1 266 650
Moyenne	**1 080 012**		**1 446 770**

Chiffre d'affaires
La référence par rapport au chiffre d'affaires aboutit au chiffre suivant:
Vca = 1 271 680 x 5.48 = **6 968 800 €**
La valeur obtenue est hors de la réalité et est donc rejetée.

Actif net comptable
L'actif net comptable (coupon attaché) ou valeur mathématique est de :136 298 €
Cette valeur ne reflète pas la valeur économique de la société.

D - Rapport d'évaluation fourni par le cabinet *Bluecell Consulting/Jean Michel Vignaux*

Le rapport d'évaluation produit par le cabinet ***Bluecell consulting/Jean michel Vignaux*** affiche des résultats très porches des miens avec des méthodes différentes :
Selon ce dernier, la valeur de la société ALTO SEQUANAIS se situe entre 0.8 million et 1.6 millions
Nous obtenons alors une moyenne de 1.2 million d'euros :

Nous estimons que les valeurs **0,8 et 2,1** apparaissent discordantes par rapport à nos différentes analyses. La fourchette de valeur se situe à notre avis entre **1,1 M€ et 1,6 M€.**

Multiples 2023		Approche Interne	Approche Cashflows	
Med	Max		Med	Max
7,2	9,6		7,2	9,6
VALEUR D'ENTREPRISE				
0,8 M€	1,1 M€	2,1 M€	1,6 M€	2,1 M€

Conclusion sur la valeur de la SAS ALTO SEQUANAIS

L'apport qui est soumis à votre approbation propose une valeur d'apport de 1 600 000 €.
Ce chiffre est confirmé par le haut de la fourchette des valeurs. Pour notre part, il s'agit d'un montant légèrement supérieur à celui du haut de notre fourchette : 1 446 000 €.
Cependant bien que ce chiffre me paraisse un peu fort, il n'en demeure pas moins acceptable d'autant plus que les apporteurs des actions sont identiques aux actionnaires de la société 2CKS qui les reçoivent. La parité d'échange confirme la juste rémunération de ces apports.

4 - Parité d'échange

Afin de confirmer exactement la participation de départ et celle de la rémunération des apports,
Monsieur Julien Carrier recevra 760 000 actions de 1 € (un euro).
Monsieur Mathieu Dos Santos recevra 760 000 actions de 1 € (un euro).

Madame Annie Fitzgerald recevra 80 000 actions de 1 € (un euro).
Au total 1 600 000 actions nouvelles seront créées et entièrement libérées.

CONCLUSION

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes.

Rien ne s'oppose pour ma part à ce que vous approuviez cette opération d'apport telle qu'elle vous est soumise.

A Neuilly sur Seine le 11 Décembre 2024

