

RCS : BERNAY
Code greffe : 2701

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

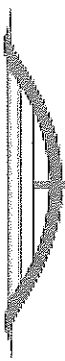
REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BERNAY atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 00031
Numéro SIREN : 530 141 456
Nom ou dénomination : FINANCIERE LENEUTRE

Ce dépôt a été enregistré le 22/12/2022 sous le numéro de dépôt A2022/001959



CHRISTIAN BENARD - EXPERTISE COMPTABLE

DOMINIQUE DUVAL - BENOIT BOUCLY - NICOLAS CRIBIER - SEBASTIEN DONRONT
EXPERTS COMPTABLES - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Société bénéficiaire FINANCIERE LENEUTRE (SAS)

Apport de titres 3L2B (SCI)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

Mesdames, Messieurs les associés de la société FINANCIERE LENEUTRE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la société FINANCIERE LENEUTRE en date du 5 Décembre 2022, concernant l'apport en nature des parts sociales de la société 3L2B devant être effectué par Monsieur Franck LENEUTRE et Madame Orlane LENEUTRE née BOUQUET au profit de la société FINANCIERE LENEUTRE, 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 contrat d'apport en nature de droit sociaux de la société 3L2B, signé par les personnes physiques apporteurs concernés le 5 décembre 2022. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt 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.

S.A.R.L. au capital de 300 000 euros
R.C.S. : BERNAY 310 187 554

Inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région Rouen-Normandie - Membre de la Compagnie Régionale de Rouen

BERNAY
25, rue Gabriel Vallée - B.P. 637
27306 BERNAY CEDEX

Tél : 02.32.47.30.40 - Fax : 02.32.43.56.31
E.mail : experts.comptables@cabinet-benard-duval.com
SIRET : 310 187 554 00038 APE : 6920Z

ROUEN
87 boulevard des belges
76 000 ROUEN

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion 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. Conclusion.

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Franck LENEUTRE et Orlane LENEUTRE, associés de la société 3L2B, constitue un apport de la totalité des parts sociales de la société 3L2B au profit de la société FINANCIERE LENEUTRE. En rémunération de cet apport de titres :

- Franck LENEUTRE se verra attribué 4 000 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune de la SAS FINANCIERE LENEUTRE ;
- Orlane LENEUTRE née BOUQUET se verra attribuée 4 000 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune de la SAS FINANCIERE LENEUTRE ;

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1 Société FINANCIERE LENEUTRE

La société FINANCIERE LENEUTRE est une Société par actions simplifiée qui a comme activité principale la détention, et la prise de participation directe ou indirecte dans le capital de sociétés, groupements, ou entités juridiques de tous types, ainsi que la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations.

La société dont le capital social s'élève à 429 150 € ayant son siège social 7 rue de la Pilette 27300 Bernay est actuellement détenu par M. Franck LENEUTRE à hauteur de 50 % et Mme Orlane LENEUTRE née BOUQUET, à hauteur de 50 %, tous les deux associés à part égale.

1.2.2 Société 3L2B dont les titres sont apportés

La société 3L2B est une Société civile immobilière qui a comme activité principale la propriété, l'aliénation, l'administration et l'exploitation par bail, location et sous location.

La société dont le capital social s'élève à 1 000 € ayant son siège social rue de la Pilette 27300 Bernay est actuellement détenu par M. Franck LENEUTRE à hauteur de 50 % et Mme Orlane LENEUTRE née BOUQUET, à hauteur de 50 %, tous les deux associés à part égale.

Les capitaux propres de cette société sont de 26 392 € au 30 novembre 2022.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport des droits sociaux de la société 3L2B.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'augmentation de capital réalisée par la société FINANCIERE LENEUTRE et au plus tard le 31 décembre 2022.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée. Ainsi la taxation des plus-values dégagées sur les droits sociaux de M. Franck LENEUTRE et Mme Orlane LENEUTRE née BOUQUET, prendra fin et deviendra imposable au titre de l'année au cours de laquelle interviendra l'un des événements décrits à l'article 150-O-B ter précité.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du code général des impôts, les apporteurs prenant l'engagement de conserver les titres pendant les trois ans.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société FINANCIERE LENEUTRE en rémunération de l'apport de titres, étant précisé que la décision devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2022.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il a été décidé d'un commun accord entre les parties, d'attribuer à :

- Franck LENEUTRE : 4 000 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune de la SAS FINANCIERE LENEUTRE ;
- Orlane LENEUTRE née BOUQUET : 4 000 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune de la SAS FINANCIERE LENEUTRE ;

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport est réalisé à la valeur réelle.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société 3L2B, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle pour un total de 168 000 €, soit 1 680 € par part sociale.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société FINANCIERE LENEUTRE sur la valeur des apports devant être effectués par la société 3L2B.

Nous avons notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son 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 ;
- examiné les états financiers de la société 3L2B au 31 décembre 2021 date de clôture du dernier exercice social ainsi que la situation intermédiaire réalisée en date du 30 novembre 2022 ;
- prise connaissance de l'activité de 3L2B depuis le 1^{er} décembre 2022 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par le cabinet CRISTAL EXPERTISE avec le concours de CF IMMOBILIER.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société 3L2B nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 21 décembre 2022.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par deux personnes physiques.

Aux termes du contrat d'apport des parts sociales de la société 3L2B, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions 3L2B en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par M. Franck LENEUTRE et Mme. Orlane LENEUTRE née BOUQUET des titres de la société 3L2B objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 100 % du capital de 3L2B.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une transaction devant intervenir avec un tiers, portant sur 100% du capital de la société 3L2B et sur la même base de valorisation.

2.4.3. Valorisation de la société 3L2B

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous nous sommes assurés de la validité de l'approche dite « patrimoniale » réalisée par l'expert-comptable, le cabinet CRISTAL EXPERTISE.

2.4.4. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

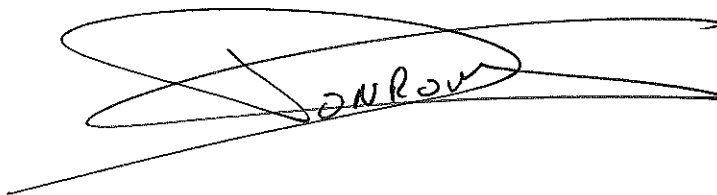
3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 168 000 € n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Rouen, le 21 décembre 2022

Le Commissaire aux apports

SARL CHRISTIAN BENARD - EXPERTISE COMPTABLE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sébastien DONRONT', is written over a large, stylized, loopy flourish that spans the width of the signature area.

Sébastien DONRONT