

GEORGES AYMERIC
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de Rennes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
Sur la valeur de l'apport en nature qui doit être fait

Par
Monsieur Jean-François DESBUQUOIS
&
Madame Solen DAVID

A

La Société « SAS DE LEPANTE »
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 9 rue Ecorchard

44000 - NANTES
RCS Nantes 518 312 392

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur la valeur de l'apport en nature qui doit être fait

Par

Monsieur Jean-François DESBUQUOIS

&

Madame Solen DESBUQUOIS

A

La Société « SAS DE LEPANTE »

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros

Siège social : 9 rue Ecorchard

44000 – NANTES

RCS Nantes 518 312 392

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur Yves LEROUX, Vice-président du Tribunal de Commerce de Nantes, en date du 11 décembre 2009, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 et R 225-136 du Code de Commerce, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur et Madame Jean François DESBUQUOIS à la société «SAS DE LEPANTE», dans le cadre de l'augmentation de capital de ladite société, j'ai établi le présent rapport.

A aucun moment au cours de mon mandat, je ne suis entré dans le champ d'application des dispositions relatives aux incompatibilités (article L 822-10 du Code de Commerce), interdictions ou déchéances susceptibles d'empêcher l'exercice de ma mission.

L'apport en nature consiste en l'apport de l'usufruit pour une durée de 15 années à compter de la date d'effet de l'apport portant sur :

- 980 parts sociales n° 11 à 500 et 511 à 1 000 de la société HORIZON
- 980 parts sociales n° 11 à 500 et 511 à 1 000 de la société SCI JOFFRE

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur des actions à créer lors de l'augmentation de capital de la société «SAS DE LEPANTE »



La réalisation de l'exécution de ma mission comporte :

- La présentation de l'opération et la description de l'apport,
- L'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur de l'apport.

I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT.

1-1 Entités participant à l'opération

1-1-1 Les Apporteurs

Monsieur et Madame Jean François DESBUQUOIS, sont tous les deux « CO-GERANT » et associés des sociétés civiles dénommées « HORIZON » et « SCI JOFFRE »

1-1-2 La société bénéficiaire de l'apport

La société « SAS DE LEPANTE » est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 9, rue Ecorchard à 44000 NANTES, le Président de la société est Madame Solen DAVID.

Son objet est principalement : l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la cession de tous immeubles biens et droits immobiliers, l'édification, la construction, l'aménagement, l'entretien, tous travaux immobiliers, l'acquisition, la gestion, et la cession de parts de SCI.

1-2 But de l'opération

L'apport en Nature a pour but d'optimiser la gestion patrimoniale immobilière de Monsieur et Madame Jean-François DESBUQUOIS.

1-3 Description et évaluation de l'apport

1-3-1 Description de l'apport

Monsieur Jean-François DESBUQUOIS et Madame Solen DESBUQUOIS apportent :

L'usufruit pour une durée de 15 années à compter de l'effet de l'apport portant sur :

- 980 parts sociales n° 11 à 500 et 511 à 1 000 de la société HORIZON
- 980 parts sociales n° 11 à 500 et 511 à 1 000 de la société SCI JOFFRE

1-3-2 Évaluation de l'apport

Il s'agit dans un premier temps de valoriser les sociétés HORIZON et SCI JOFFRE, à savoir le patrimoine immobilier, déduction faite des dettes financières, c'est-à-dire les parts en pleine propriété.

Compte tenu des acquisitions relativement récentes et des emprunts également récents, les plus-values potentielles, sont relativement minimales, les parts s'élèvent à MILLE EUROS (1 000 €) pour la société HORIZON, et CENT MILLE EUROS (100 000 €) pour la société SCI JOFFRE.



La valeur des droits d'usufruit apportés a été déterminée compte tenu des caractéristiques économiques et juridiques, et sur la base du barème de l'article 669 du CGI que les parties ont convenu conventionnellement d'appliquer.

- pour l'usufruit d'une durée de 15 années des 980 parts de la société HORIZON : 46 % de la valeur en pleine propriété desdites parts évaluée elle-même précédemment à 1 000 euros, soit une valeur pour l'usufruit apporté de QUATRE CEN SOIXANTE (460) EUROS.
- pour l'usufruit des 980 parts de la société SCI JOFFRE : 46 % de la valeur en pleine propriété desdites parts évaluée elle-même précédemment à 100 000 euros, soit une valeur pour l'usufruit apporté de QUARANTE SIX MILLE (46 000) EUROS.

1-4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné et évalué à la somme globale de **QUARANTE SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (46 460 €)**, il sera attribué à l'apporteur, **46 460 actions ordinaires nouvelles** de la société « SAS DE LEPANTE » d'une valeur nominale de 1 euros chacune, entièrement libérées qui seront émises à titre d'augmentation de capital de **46 460 euros**.

II - DESCRIPTION DES DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2-1 Diligences effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, dans l'objectif notamment d'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des titres.

A cet effet, j'ai recueilli, toutes informations utiles des sociétés HORIZON et SCI JOFFRE

- Notamment, les bilans des sociétés HORIZON et SCI JOFFRE arrêtés au 31 décembre 2008 ;
- Au plan juridique, analyser le contrat d'apport de droits sociaux, ainsi que les statuts des différentes structures juridiques à savoir : sociétés HORIZON, SCI JOFFRE, SAS DE LEPANTE, et autres documents juridiques nécessaires à l'accomplissement de ma mission.

2-2 Appréciation de la valeur de l'apport

La valorisation dans un premier temps des sociétés HORIZON et SCI JOFFRE ne nécessite pas de remarques particulières, elle reflète la réalité de la situation patrimoniale de ces deux entités juridiques, la traduction en terme d'usufruit des parts apportées, est correctement appliquée.

III - CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à **46 460 euros** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société « SAS DE LE PANTE ».



Fait à Guérande, le 18 janvier 2010
En cinq originaux



Georges AYMERIC
Commissaire aux apports