

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

Déposé au Greffe  
le 17 MAI 2010  
sous le N° 3004643  
RCS N° 09 B 2326

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

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

Par

**Monsieur Jean-François DESBUQUOIS**

&

**Madame Solène DESBUQUOIS**

A

**La Société « SAS DE LEPANTE »**

Société par actions simplifiée au capital de 47 460 euros

Siège social : 9 rue Ecorchard

44000- NANTES

RCS Nantes 518 312 392

*Exemplaire destiné au Greffe du Tribunal de Commerce*

15, route de la Croix Moriau B.P. 25204 - 44352 Guérande Cedex

Tél. 02.40.62.30.00 - Fax 02.40.62.43.87. - e-mail gaymeric@keraudit.com

Membre d'une Association de gestion agréée acceptant le règlement des honoraires par chèque

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

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

Par

**Monsieur Jean-François DESBUQUOIS**

&

**Madame Solène DESBUQUOIS**

A

**La Société « SAS DE LEPANTE »**

Société par actions simplifiée au capital de 47 460 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 Philippe THIBAUT, Président du Tribunal de Commerce de Nantes, en date du 2 mars 2010, 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 temporaire pour une durée de douze ans portant sur un ensemble de biens et droits immobiliers à usage locatif sis 3, 5, 7, rue Buffon 44 000 NANTES

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 propriétaires du bien immobilier issu du présent apport.

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

La société « SAS DE LEPANTE » est une société par actions simplifiée au capital de 47 460 euros, ayant son siège social 9, rue Ecorchard à 44000 NANTES, le Président de la société est Madame Solène DESBUQUOIS

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 Solène DESBUQUOIS apportent :

L'usufruit temporaire pour une durée de douze ans portant sur un ensemble de biens et droits immobiliers à usage locatif sis 3,5,7, rue Buffon (44000) NANTES.

#### **1-3-2 Évaluation de l'apport**

Il s'agit de valoriser, l'usufruit temporaire d'une durée de douze ans, portant sur l'immeuble locatif décrit précédemment. Cet immeuble comprend 12 locataires, dont les revenus annuels s'élèvent à 40 000 euros, soit sur une durée de 12 ans 480 000 €. La valeur retenue s'élève à 300 000 €, soit 62,50 %

### **1-4 Rémunération de l'apport**

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné et évalué à **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)**, il sera attribué à l'apporteur :

**1°) A titre Pur et Simple**, 52 540 euros soit 52 540 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 52 540 euros. Ce qui porte le capital social à 100 000 euros.

**2°) A titre Onéreux**, une somme de 247 460 euros payés par la société « SAS DE LEPANTE »

## 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 de la méthode retenue pour déterminer la valeur du bien et droit immobilier.

A cet effet, j'ai recueilli, toutes informations utiles concernant le bien apporté.

— Au plan juridique, analyser le contrat d'apport de bien immobilier établi par Maître Christian DEVOS Notaire à CLISSON, et autres documents juridiques nécessaires à l'accomplissement de ma mission.

### 2-2 Appréciation de la valeur de l'apport

La valorisation, de l'usufruit temporaire, est correctement établie.

## III – CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à **300 000 euros** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des biens apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société « SAS DE LEPANTE ».

Fait à Guérande, le 6 mai 2010  
En cinq originaux

  
**Georges AYMERIC**  
*Commissaire aux apports*