

RCS : BELFORT
Code greffe : 9001

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 BELFORT atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 00118
Numéro SIREN : 848 863 650
Nom ou dénomination : 2R IMMO

Ce dépôt a été enregistré le 12/06/2019 sous le numéro de dépôt 2846

Greffe du tribunal de commerce de BELFORT



Acte déposé en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 12/06/2019

Numéro de dépôt : 2019/2846

Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

Déposant :

Nom/dénomination : 2R IMMO

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 848 863 650

N° gestion : 2019 B 00118





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Monsieur l'associé unique de la société 2R IMMO SAS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique en date du 16 mai 2019, concernant l'apport d'actions de la société ROLLAT IMMOBILIER SAS devant être effectué par Monsieur Romain ROLLAT dans le cadre d'une augmentation de capital de la société 2R IMMO SAS, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport. Ce rapport a été établi conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Ces diligences consistent 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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

Page 1 sur 5

CH



[Signature]



1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Il a été créé la société SAS 2R IMMO comme structure d'accueil d'une partie des actions de la société SAS ROLLAT IMMOBILIER apportées par Monsieur Romain ROLLAT.

1.2. Présentation des parties en présence

Société bénéficiaire

Conformément au projet de contrat d'apport, la société bénéficiaire de l'apport sera la SAS 2R IMMO dont le siège social est à Montbéliard (25200) – 20, Rue des Vignes.

Cette société est immatriculée au RCS de Belfort sous le numéro 848 863 650.

Son capital est de 500 euros divisé en 500 actions de 1 euro chacune entièrement libéré.

Personne physique apporteuse

Les 1599 actions, objet de l'apport, sont actuellement détenues en pleine propriété par :

Monsieur Romain ROLLAT
Adresse : 20, Rue des Vignes
25200 MONTBELIARD

Informations sur la société dont les parts sociales sont apportées

Il existe sous la dénomination ROLLAT IMMOBILIER une société par actions simplifiée présentant les caractéristiques suivantes :

La société a été constituée au terme d'un acte sous seing privé. Elle est immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Belfort sous le numéro SIREN 484 668 686.

Sa durée est de 99 ans à compter de son immatriculation initiale au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Son siège social est sis 11 rue Philippe Goudey - 25400 EXINCOURT.

Son capital s'élève à la somme de 45 000 € divisé en 4 000 actions de 11.25 € de valeur nominale chacune

La Société a comme pour objet :

- « - L'activité de transactions et gestions immobilières.
- Toutes activités de marchands de biens.
- La réalisation de toutes prestations administratives et commerciales.



- L'acquisition et la gestion de participations, la prise de participation sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, notamment par voie de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, dans toutes entreprises ou sociétés ; l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières. »

La Présidence de la Société est assurée à ce jour par Madame Danièle ROLLAT ; Monsieur Romain ROLLAT est Directeur Général.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Présentation des apports

Monsieur Romain ROLLAT apporte, en pleine propriété, à la Société Bénéficiaire 1 599 actions de la société ROLLAT IMMOBILIER, correspondant à environ 39.98 % de son capital et de ses droits de vote.
L'apporteur déclare notamment qu'il a la pleine propriété des biens apportés et que ceux-ci sont libres de tout gage ou nantissement.

Méthode d'évaluation retenue

Le dossier d'évaluation de la société ROLLAT IMMOBILIER a été réalisé par le cabinet d'expertise comptable CONSULTIS. Il se base sur une approche patrimoniale corrigée.

Les capitaux propres, après prise en compte d'une distribution de dividendes, s'élèvent à 289 985€.

La valorisation du fonds de commerce est basée sur les trois derniers exercices. Elle tient compte des différentes activités exercées au sein de la société (transaction immobilière, syndic, location et gestion locative). Un coefficient est attaché à chacune de ces activités et une pondération est appliquée par année.
La plus value estimée sur le fonds de commerce est de 707 984€.

La valeur de l'action est donc estimée à 249.49€.

Soit une valeur d'apport de 1 599 actions * 249 € = 398 151€

Conditions suspensives

Elles sont exposées dans le projet de contrat d'apport et peuvent se résumer comme suit :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels,
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé ou les associés.

EM



[Signature]



Il est ici précisé que l'apport a été agréé par décision unanime des associés de la société ROLLAT IMMOBILIER en date du 16 mai 2019.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 30 juin 2019 au plus tard, l'acte d'apport sera, sauf prorogation de ce délai, considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des actions, il sera attribué à Monsieur Romain ROLLAT trois cent quatre vingt dix huit mille cent cinquante et une (398 151) actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, de la société 2R IMMO, qui seront émises au pair à titre d'augmentation de capital.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

En particulier, nous avons :

- pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridique et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des actions apportées ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la société 2R IMMO et la société ROLLAT IMMOBILIER et l'évaluation transmise par le cabinet d'expertise comptable CONSULTIS ;
- examiné les approches d'évaluations mises en œuvre par les parties ;
- obtenu une lettre d'affirmation nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant remettre en cause de façon significative les éléments utilisés dans le cadre de notre mission.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

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

L'apport des actions envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société objet du présent rapport. Ceci est en conformité avec la réglementation comptable.

2.3. Réalité de l'apport

Nous nous sommes assurés que Monsieur Romain ROLLAT était bien propriétaire des actions apportées.

EM





2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

La méthode de valorisation des actions de la société ROLLAT IMMOBILIER présentée par le cabinet d'expertise comptable CONSULTIS n'amène de notre part aucune remarque suite à nos diligences.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous pouvons conclure que la valeur de l'apport des 1 599 actions de la société ROLLAT IMMOBILIER, s'élevant à 398 151 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égal à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Lure, le 11 juin 2019

Pour la SARL Cabinet Gamet Audit

Emilie MOUTAUD
Commissaire Aux Comptes Associée

CABINET GAMET AUDIT

SARL au capital de 8 000 €
Inscrite sur la liste nationale des C A C
Rattachée à la CRCC de Besançon
11 rue des Fincelles
70200 LURE
RCS VESOUL 434 056 040

