

33 RUE DE LA PAIX, SAS

**33, avenue Général de Gaulle
06320 CAP-D'AIL**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**Sylvain Magallon
37 et 41, boulevard Dubouchage
06000 Nice**

33 RUE DE LA PAIX, SAS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux associés de la société 33 RUE DE LA PAIX, SAS,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée par décision du 7 décembre 2022, concernant les apports en nature devant être effectués à la société 33 RUE DE LA PAIX, SAS, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 223-9 du Code de commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le traité d'apport en nature signé par les parties concernées en date du 16 décembre 2022. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Apporteurs :

- Madame Sara RAMIREZ BAEZ ;
- Monsieur Hernando RAMIREZ BAEZ.

Société bénéficiaire

La société 33 RUE DE LA PAIX, société par actions simplifiée qui se constitue, dont le siège social est situé 33, avenue du Général de Gaulle, 06320 CAP-D'AIL, est une société holding ayant notamment pour objet : la prise de participation dans toutes entreprises industrielles, commerciales ou civiles, ainsi que la gestion, l'animation, la conduite et le contrôle de ses filiales.

Son capital est de 503.550 euros, divisé en 10.071 actions d'une valeur nominale de 50 euros chacune, réparties entre les associés, en proportion de leurs apports.

Ce capital est entièrement composé d'apports en nature.

Description et évaluation des apports

L'opération consiste en l'apport de :

- 100,00 % de la SAS RIVIERA GESTION ;
- 100,00 % de la SAS RIVIERA SERVICES ;
- 99,00 % de la SCI SARA PATRIMOINE ;
- 99,00 % de la SCI MADAHU.

Les apports sont effectués en pleine propriété.

A la date du présent rapport :

- La société SARA RIVIERA GESTION est une société par actions simplifiée immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 33, avenue du Général de Gaulle, Résidence Costa Plana, 06320 CAP-D'AIL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 804 677 227 ;
- La société SARA RIVIERA SERVICES est une société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 33, avenue du Général de Gaulle, Résidence Costa Plana, 06320 CAP-D'AIL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 909 007 122 ;
- La société SARA PATRIMOINE est une société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 33, avenue du Général de Gaulle, Résidence Costa Plana, 06320 CAP-D'AIL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 881 471 460 ;
- La société MADAHU est une société civile immobilière de droit monégasque au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 20, avenue de Fontvieille, chez Monaco Business Center, 98000 MONACO, immatriculée au Registre spécial des Sociétés Civiles de Monaco sous le numéro 17 SC 20561.

La valeur des titres apportés a été déterminée dans les statuts, sur la base des travaux réalisés par le cabinet Patrick Matheron en retenant une approche fondée sur la valeur mathématique et la capacité bénéficiaire de SARA RIVIERA GESTION et SARA RIVIERA SERVICES, ainsi que sur la valeur patrimoniale des SCI SARA PATRIMOINE et MADAHU.

La valeur patrimoniale des SCI est basée, notamment, sur un rapport d'expertise.

La société SARA RIVIERA GESTION est ainsi valorisée à 356.000 euros pour 10.000 actions.

Les actions de la société SARA RIVIERA GESTION apportées sont donc valorisées à 35,60 euros chacune, soit une valeur d'apport totale de 356.000 euros.

Cet apport sera rémunéré par l'émission de 7.120 actions de la société bénéficiaire, émises au prix unitaire de 50 euros.

La société SARA RIVIERA SERVICES est ainsi valorisée à 1.000 euros pour 10.000 actions.

Les actions de la société SARA RIVIERA SERVICES apportées sont donc valorisées à 0,10 euros chacune, soit une valeur d'apport totale de 1.000 euros.

Cet apport sera rémunéré par l'émission de 20 actions de la société bénéficiaire, émises au prix unitaire de 50 euros.

La société SARA PATRIMOINE est ainsi valorisée à 103.030 euros pour 100 parts sociales.

Les parts sociales de la société SARA PATRIMOINE apportées sont donc valorisées à 1.030,30 euros chacune, soit une valeur d'apport totale de 102.000 euros.

Cet apport sera rémunéré par l'émission de 2.040 actions de la société bénéficiaire, émises au prix unitaire de 50 euros.

La société MADAHU est ainsi valorisée à 45 000 euros pour 100 parts sociales.

Les parts sociales de la société MADAHU apportées sont donc valorisées à 450 euros chacune, soit une valeur d'apport totale de 44.550 euros.

Cet apport sera rémunéré par l'émission de 891 actions de la société bénéficiaire, émises au prix unitaire de 50 euros.

Conditions suspensives

La présente opération est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Établissement d'un rapport par le commissaire aux apports désigné comportant l'appréciation de la valeur desdits apports et des avantages particuliers éventuels ;
- Immatriculation de la société 33 RUE DE LA PAIX au registre du commerce et des sociétés ;
- Agrément de la société 33 RUE DE LA PAIX en qualité de nouvel associé des sociétés dont les titres sont apportés, conformément aux statuts et aux accords extrastatutaires desdites sociétés.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

J'ai procédé aux contrôles que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, afin d'apprécier l'évaluation des apports.

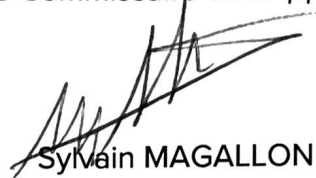
A cette fin j'ai notamment :

- Pris contact avec les dirigeants des sociétés SARA RIVIERA GESTION, SARA RIVIERA SERVICES, SARA PATRIMOINE et MADAHU, ainsi que leurs conseils ;
- Obtenu les documents juridiques nécessaires (traité d'apport de titres, statuts de la société bénéficiaire, etc.) ;
- Obtenu un bilan comptable au 30 septembre 2022 des sociétés SARA RIVIERA GESTION, SARA PATRIMOINE et MADAHU ;
- Obtenu un bilan comptable au 30 novembre 2022 de la société SARA RIVIERA SERVICES ;
- Réalisé les rapprochements et les vérifications nécessaires pour m'assurer de la concordance des informations et des données entre les différents documents obtenus. J'ai notamment :
 - Vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
 - Conforté l'évaluation des titres apportés par :
 - Une approche par le rendement basée sur la valeur de productivité et la capitalisation sur l'EBE corrigé de la société SARA RIVIERA GESTION ;
 - Une approche patrimoniale des sociétés SARA RIVIERA SERVICES, SARA PATRIMOINE et MADAHU, basée sur une valeur intrinsèque calculée à partir de l'actif net comptable corrigé desdites sociétés.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je conclus que la valeur des parts sociales apportées s'élevant à 503.550 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur globale des apports est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Le Commissaire aux Apports



Sylvain MAGALLON

Le 22 décembre 2022