

Christelle Amenan KABLAN



Commissaire aux comptes inscrite
au CRCC de Versailles

SAS 3L IMMO

Siège Social : Lot N° 630 -Rue Moreillon ext B. Les Terres Basses
97150 SAINT MARTIN
Société par Actions Simplifiée
au capital de 1 200 euros
915403430 RCS BASSE TERRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Rapport du Commissaire aux Comptes sur la valeur des apports en nature

Aux associés,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée, en date du 26 avril 2023 concernant l'apport en nature qui doit être effectué, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-8 du Code de Commerce.

L'apport envisagé par monsieur Jean-Yves FACELINA et madame Isabelle CHAUMET épouse FACELINA à la SAS 3L IMMO est décrit dans le traité d'apport §2 "Désignation de l'apport".

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 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 actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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 postérieures à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

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

1.1. Présentation de l'opération

1.1.1. Les apporteurs

Il est envisagé l'apport des cent (100) parts sociales de la SCI AVENTURA, appartenant à monsieur Jean-Yves FACELINA et madame Isabelle CHAUMET demeurant à 319 Lot. Les Terres Basses – 97150 SAINT-MARTIN, à la société **3L IMMO**.

1.1.2. Société bénéficiaire

Dénomination sociale : SAS 3L IMMO

Siège social : Lot N° 630 -Rue Moreillon ext B. Les Terres Basses
97150 SAINT MARTIN

Objet social :

La Société a pour objet :

- La prise de participation dans toutes sociétés ayant vocation à réaliser, directement ou indirectement, à titre principal ou accessoire, des opérations immobilières par achat, souscription, ou apport en nature, la gestion de ces participations et leur cession ;
- La fourniture de prestations de services administratives, fonctionnelles et opérationnelles auxdites sociétés ;
- Toutes opérations de promotions immobilières et de lotissement ;
- Toutes acquisitions ou ventes immobilières ou mobilières ;
- Plus généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières immobilières ou autres pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Capital : 1 200 EUROS, divisé en 1 200 actions de 1 euro chacune attribuées en totalité aux associés, à savoir :

Nom des associés	Nombre de parts	Pourcentage de détention
Monsieur Jean-Yves FACELINA	600	50%
Madame Isabelle CHAUMET ép. FACELINA	392	32,67%
Monsieur Lucas FACELINA	208	17,33%

1.1.3. Titres de participation

L'apport porte sur les cent parts sociales de la SCI AVENTURA appartenant à monsieur Jean-Yves FACELINA et madame Isabelle CHAUMET.

1.2. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport en nature de monsieur Jean-Yves FACELINA et madame Isabelle CHAUMET à la SAS 3L IMMO sont exposées dans le traité d'apport en nature.

1.2.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Le présent apport en nature constitue un apport pur et simple soumis au régime de droit commun des apports en nature.

Au regard des droits d'enregistrement, l'apport est sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies dans le traité d'apport, soumis au droit spécial de mutation au taux global de 5 % ou 5,60 % s'il s'agit de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage situés en Île-de-France.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, l'apport étant fait à une société contrôlée par les apporteurs, la plus-value éventuellement constatée fait l'objet d'un report d'imposition de plein droit.

1.2.2. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, évalué à un million huit cent soixante-quatre mille (1 864 000) euros, il est attribué aux apporteurs deux cents (200) actions d'une valeur nominale d'un (1) euro avec une prime d'apport d'un million huit cent soixante-trois mille huit cents (1 863 800) euros.

1.2.3. Avantages particuliers stipulés

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

1.3. Présentation de l'apport

1.3.1 Méthode d'évaluation retenue

La méthode retenue est la méthode patrimoniale.

1.3.2. Description de l'apport

L'apport en nature envisagé porte sur les cent (100) parts sociales de la SCI AVENTURA. Il a été évalué sur la base des états financiers du dernier exercice clos au 31 décembre 2022 ainsi que l'évaluation du bien immobilier fait par l'expert immobilier Jean-Christophe THEMIA qui valorise le complexe immobilier à 6 072 302€. L'apport se compose des éléments suivants :

- Cents parts sociales de la SCI AVENTURA1 864 000€

Soit un montant total des apports en nature s'élevant à un million huit cent soixante-quatre mille (1 864 000) euros.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur de l'apport devant être effectué par monsieur Jean-Yves FACELINA et madame Isabelle CHAUMET épouse FACELINA . J'ai notamment :

- ✓ Procédé à un entretien avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, et notamment de l'apport en nature ;
- ✓ Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la SAS 3L IMMO bénéficiaire de l'apport ;
- ✓ Obtenu la cohérence de l'évaluation des titres ;
- ✓ Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par la partie.

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

Je me suis assurée de la pertinence de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable.

2.3. Réalité de l'apport

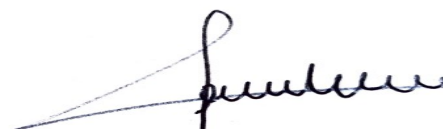
Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété des titres par monsieur Jean-Yves FACELINA et madame Isabelle CHAUMET, objet du présent apport.

3. CONCLUSIONS

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à un million huit cent soixante-quatre mille (1 864 000) euros n'est pas surévaluée et, en conséquence que le montant total des apports est au moins égal à la valeur nominale des actions que la société bénéficiaire de l'apport envisage d'émettre.

SAS 3L IMMO
Commissariat aux
apports

Fait à Soisy sous Montmorency, le 16 mai 2023
Le commissaire aux apports
Amenan Christelle KABLAN

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Amenan Christelle KABLAN', with a long horizontal stroke extending to the left.