

**2 S CONSORTIUM**  
**société par actions simplifiée**

**Siège social :**  
**3 Rue Henri Dunant**  
**78390 BOIS-D'ARCY**

**SOCÉTÉ EN COURS D'IMMATRICULATION**

\*\*\*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
**SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES EFFECTUE**

**par Monsieur Sylvain SEGUIN, détenus dans la SCI « SCI LS AND CO » et dans la**  
**SARL « CENTRE DE LAVAGE SEGUIN »**

**à la société par actions simplifiée « 2 S CONSORTIUM »**

**Etabli dans le cadre de l'article L.227-1 du code de commerce**

**2 S CONSORTIUM**  
**société par actions simplifiée**

**Siège social :**  
**3 Rue Henri Dunant**  
**78390 BOIS-D'ARCY**

**SOCÉTÉ EN COURS D'IMMATRICULATION**

\*\*\*

À l'actionnaire de 2 S CONSORTIUM SAS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, concernant l'apport en nature des titres SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL par Monsieur Sylvain SEGUIN (ci-après « l'apporteur ») au profit de la société 2 S CONSORTIUM SAS, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.227-1 du Code de commerce.

L'apport envisagé concernant l'apport en pleine propriété de 99 parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI et de 80 parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL, est décrit dans le « traité d'apport en nature » annexé aux statuts constitutifs de la société 2 S CONSORTIUM SAS. 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 nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise

en œuvre des 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.

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 de commissaire aux apports comprendra les chapitres suivants :

- Présentation de l'opération et description de l'apport
- Diligences et appréciation de la valeur de l'apport
- Conclusion

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

### **1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION**

Dans le cadre d'un projet de restructuration juridique, il a été décidé d'apporter 99 % des parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI et 100% des parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL détenues par Monsieur Sylvain SEGUIN à la société 2 S CONSORTIUM SAS, société en cours d'immatriculation.

- Monsieur Sylvain SEGUIN : 99 parts sociales sur 100, soit 99% ;
- Monsieur Sylvain SEGUIN : 80 parts sociales, soit 100%

### ***1.2 PRESENTATION DES SOCIETES***

#### **1.2.1 Société bénéficiaire de l'apport**

La société 2 S CONSORTIUM est une société par actions simplifiée au capital de 330 000 euros dont le siège social est situé 3 Rue Henri Dunant 78390 BOIS-D'ARCY, société en cours d'immatriculation, représentée par son Président Monsieur Sylvain SEGUIN.

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la prise de participation et la gestion de parts sociales, actions et valeurs mobilières dans toute société civile ou commerciale,
- la mise en œuvre de la politique générale du groupe, l'animation des sociétés qu'elle contrôle ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- l'assistance financière, administrative, comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes sociétés du groupe par tous moyens,

- tous conseils et prestations de services.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

La durée de la Société sera de 99 ans et ce, à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce des sociétés.

La société clôturera son exercice le 30 novembre de chaque année.

Le capital social de la société 2 S CONSORTIUM société par actions simplifiée sera divisé en 330 000 actions de 1 euro, réparties de la manière suivante :

▪ Monsieur Sylvain SEGUIN propriétaire de 330 000 actions (apport en nature)	330 000
Total actions	330 000

Ces 330 000 actions sont souscrites par l'apporteur et portent jouissance à compter de la signature des statuts, qui intervient concomitamment à la signature du présent traité.

### 1.2.2 Sociétés dont les titres sont apportés

« SCI LS AND CO » est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 3 Rue Henri Dunant 78390 BOIS-D'ARCY, immatriculée sous le numéro 892 420 951 R.C.S. de VERSAILLES et dont le capital est divisé en 100 parts sociales, de 10 euros chacune.

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- la construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts.

Et plus généralement, toutes Opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Monsieur Sylvain SEGUIN représente la société es-qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 29 décembre 2020.

L'exercice social est clos le 30 septembre de chaque année.

« CENTRE DE LAVAGE SEGUIN » est une société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros dont le siège social est situé 8 Avenue des Près 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX, immatriculée sous le numéro 499 563 948 R.C.S. de VERSAILLES et dont le capital est divisé en 80 parts sociales, de 100 euros chacune.

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

Station de lavage automobiles.

Et généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet ci-dessus ou à tout autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

Monsieur Sylvain SEGUIN représente la société es-qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 17 août 2007.

L'exercice social est clos le 30 septembre de chaque année.

### **1.2.3 Liens entre les parties**

L'apporteur est associé de 99% (Monsieur Sylvain SEGUIN : 99%) de la société SCI LS AND CO SCI dont les parts sociales font l'objet du présent apport, et est associé de 100% (Monsieur Sylvain SEGUIN : 100%) de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL dont les parts sociales font l'objet du présent apport. Le présent apport concerne 99% des parts sociales composant le capital de la société SCI LS AND CO SCI et 100% des parts sociales composant le capital de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL.

### **1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION**

#### **1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport**

L'opération d'apport des parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI (100 parts sociales) et des parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL à 2 S CONSORTIUM SAS répond à une nécessité de restructuration juridique.

Monsieur Sylvain SEGUIN (99 parts social sur 100, soit 99%) apporte 99% des parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI qu'il détient en pleine propriété.

Monsieur Sylvain SEGUIN (80 parts social sur 80, soit 100%) apporte 100% des parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL qu'il détient en pleine propriété.

L'apport sera soumis au régime juridique de droit commun des apports en nature pure et simple visé aux articles L.225-8 et L.225-14 du code de commerce sur renvoie de l'article L.227-1 du Code de commerce.

Les parties déclarent que ladite opération bénéficie du régime du report d'imposition, conformément aux dispositions de l'article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts.

S'agissant d'un apport pur et simple, l'apporteur bénéficie de l'exonération de tout droit d'enregistrement conformément à l'article 810 bis du Code Général des Impôts.

### 1.3.2 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI à 2 S CONSORTIUM SAS, « l'apporteur » recevra de 2 S CONSORTIUM SAS 50 000 actions de 1 euro de valeur nominale.

En rémunération de l'apport des parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL à 2 S CONSORTIUM SAS, « l'apporteur » recevra de 2 S CONSORTIUM SAS 280 000 actions de 1 euro de valeur nominale :

- Monsieur Sylvain SEGUIN : 330 000 actions, soit 100%,

## 1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

### 1.4.1 Méthode d'évaluation de l'apport

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 (abrogé par l'ANC n°2014-3) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « économique » en réalisant pour la SCI LS AND CO une différence entre :

- La valeur actualisée des biens immobiliers ;
- Les comptes d'associés ;
- Le capital restant dû des emprunts.

Valeur actualisée biens immobiliers	538 000
- Comptes d'associés	182 000
- Capital restant dû des Emprunts	306 731
<b>Valeur parts sociales</b>	<b>49 269</b>

Concernant la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « économique » en réalisant une pondération entre les différentes approches suivantes :

- Valeur patrimoniale ;
- Capitalisation du bénéfice net moyen ;
- Capitalisation selon l'EBE corrigé ;
- Capitalisation de la MBA moyenne ;
- Capacité de remboursement.

Méthodes	Valeur	Pondération	
Valeur patrimoniale	381 694	3	1 145 082
Capitalisation du bénéfice net moyen	8 208	1	8 208
Capitalisation selon l'EBE corrigé	271 185	1	271 185
Capitalisation de la MBA moyenne	264 630	1	264 630
Capacité de remboursement	263 635	1	263 635
<b>Valorisation pondérée</b>			<b>278 963</b>

Les parties ont retenu une valorisation à 50 000 euros, pour les 99% apportés des titres de la société SCI LS AND CO SCI.

Les parties ont retenu une valorisation à 280 000 euros, pour 100% apportés des titres de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL.

#### 1.4.2 Description de l'apport

L'apporteur (Monsieur Sylvain SEGUIN) apporte à la société 2 S CONSORTIUM SAS qui l'accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives présentées au « §Condition(s) suspensive(s) » des traités d'apport, de la pleine propriété de 99 parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI d'une valeur nominale de 10 euros qu'il détient, représentant 99 % du capital de ladite société, et de la pleine propriété de 80

parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL d'une valeur nominale de 100 euros qu'il détient, représentant 100% du capital de ladite société.

Il déclare qu'il dispose librement des parts sociales apportées lesquelles sont libres de tout nantissement.

Les 99 parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI, et les 80 parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL, objet du présent apport, ont été évaluées en considération, principalement d'une valorisation totale, à ce jour, de 330 000 euros de la totalité des parts sociales composant le capital social de la société SCI LS AND CO SCI et de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL.

L'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « économique » en réalisant pour la SCI LS AND CO une différence entre :

- La valeur actualisée des biens immobiliers ;
- Les comptes d'associés ;
- Le capital restant dû des emprunts.

Valeur actualisée biens immobiliers	538 000
- Comptes d'associés	182 000
- Capital restant dû des Emprunts	306 731
<b>Valeur parts sociales</b>	<b>49 269</b>

Concernant la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « économique » en réalisant une pondération entre les différentes approches suivantes :

- Valeur patrimoniale ;
- Capitalisation du bénéfice net moyen ;
- Capitalisation selon l'EBE corrigé ;
- Capitalisation de la MBA moyenne ;
- Capacité de remboursement.

Méthodes	Valeur	Pondération	
Valeur patrimoniale	381 694	3	1 145 082
Capitalisation du bénéfice net moyen	8 208	1	8 208
Capitalisation selon l'EBE corrigé	271 185	1	271 185
Capitalisation de la MBA moyenne	264 630	1	264 630
Capacité de remboursement	263 635	1	263 635
<b>Valorisation pondérée</b>			<b>278 963</b>

En retenant cette méthodologie, la valorisation de la société SCI LS AND CO SCI s'établit à 50 000 euros, pour les 99% des parts sociales apportées.

En retenant cette méthodologie, la valorisation de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL s'établit à 280 000 euros, pour les 100% des parts sociales apportées.

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

### 2.1 DILIGENCES EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des titres apportés, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire.

Ces diligences ne relèvent pas d'une mission d'audit ou d'un examen limité. Elles n'impliquent pas non plus une validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elles ne sauraient non plus être assimilées à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre rapport ne peut donc être utilisé dans un autre contexte que celui de cet apport.

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport et il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de signature de l'acte approuvant cet apport.

Enfin, dans le cadre de l'opération qui est soumise à votre approbation, nous ne formulons aucun avis d'ordre financier, fiscal, patrimonial ou comptable de quelque nature que ce soit.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'actionnaire de la société 2 S CONSORTIUM SAS sur la valeur de l'apport devant être effectué par l'apporteur, à la date de signature des statuts constitutifs entérinant l'apport en nature.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission, et notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité des sociétés SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL au regard des comptes arrêtés au 30 septembre 2023, et des données d'activité (chiffre d'affaires) à la date du présent rapport,
- Examiné l'approche d'évaluation mises en œuvre par les parties et notamment la valorisation fournie,
- Reçu copie des statuts des sociétés parties à l'opération ainsi que le Kbis des sociétés existantes à la date de nos travaux,
- Reçu copie certifiée conforme du registre de titres des sociétés SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL à la date de nos travaux,

- Revu les résultats dégagés par SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL au titre de l'exercice comptable clos au 30 septembre 2023,
- Vérifié l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports, jusqu'à la date du présent rapport, ceci en particulier par l'obtention d'une lettre d'affirmation signée par le Gérant de la société SCI LS AND CO SCI et d'une lettre d'affirmation signée par le Gérant de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL.

## **2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE**

L'apport des titres est effectué par des personnes physiques. En conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 (abrogé par l'ANC n°2014-3) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doit être évalué à la valeur vénale.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales des sociétés SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme au principe exposé dans le bulletin Cncc n° 156 de décembre 2009 et n'entraîne, en conséquence, aucun commentaire de notre part.

## **2.3 REALITE DE L'APPORT**

Les contrôles effectués sur les éléments déterminant les actifs et passifs apportés ne font pas apparaître d'anomalie susceptible de remettre en cause leur valeur.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par « l'apporteur » des parts sociales SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL, objet du présent apport.

## 2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

L'apport porte sur des parts sociales représentant 99 % du capital de la société SCI LS AND CO SCI et 100 % du capital de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant la méthode dite « économique ». Selon cette approche, la valorisation des 99 parts sociales de la société SCI LS AND CO SCI s'établit à 50 000 euros, pour les 99% apportés, et la valorisation des 80 parts sociales de la société CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL s'établit à 280 000 euros, pour les 100% apportés.

## 3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de SCI LS AND CO SCI et CENTRE DE LAVAGE SEGUIN SARL apportés s'élevant à **330 000 euros (trois cent trente mille euros)**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant du capital constitutif de la société 2 S CONSROTUM SAS, bénéficiaire de l'apport.

Fait à BRON, 14 mars 2024

Le Commissaire aux apports



RÉL CONSEIL représenté par Jean-Denis ARNAUD