

Youns EL KHALIFA

Commissaire aux comptes
inscrit sur la liste nationale,
rattachée à la CRCC de Paris
10, Avenue Kléber
75116 Paris

3L IMMO

Société par actions simplifiée

Au capital de 1.200 euros

Siège Social : Lotissement 360 rue Moreillon

Ext B Les Terres Basses,

Saint-Martin (97150)

Immatriculée au RCS de Basse-Terre 915 403 430

Rapport du commissaire aux apports

3L IMMO

Société par actions simplifiée

Siège Social : Lotissement 360 rue Moreillon Ext B Les Terres Basses à Saint-Martin (97150)

Capital : 1 200 euros

Immatriculée au RCS de Basse-Terre 915 403 430

Rapport du commissaire aux apports

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés en date du 01 mars 2024 concernant l'apport des titres détenus par Monsieur Jean-Yves Facelina, né le 1^{er} Avril 1972 à Fort-de-France, de nationalité Française, demeurant 319 Lot. Les Terres Basses – 97150 SAINT-MARTIN, dans la société SCI MARGUY INVEST à la société **3L IMMO**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport de titres signé par les parties concernées à l'apport le 1er mars 2024. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos 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 parts sociales à mettre par la société bénéficiaire des apports.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1. Contexte de l'opération

L'opération permet d'apporter les parts sociales détenues par Monsieur Jean-Yves Facelina et la SARL 3L INVEST dans le capital de la société SCI MARGUY INVEST au profit de la société **3L IMMO**.

Souhaitant structurer et organiser au sein d'une entité unique la détention de son patrimoine professionnel, Monsieur souhaite constituer à cet effet la société holding.

1.2. Présentation des parties en présence

L'apport des titres de la société SCI MARGUY INVEST sera effectué par Monsieur Jean-Yves Facelina, associé. Monsieur Jean-Yves Facelina assure la Présidence de la société.

La société civile immobilière SCI MARGUY INVEST dispose d'un capital de 1 700 euros composé de 100 parts sociales d'une valeur nominale de 17 euros, intégralement libérées. Le capital est détenu comme suit :

Monsieur Jean-Yves Facelina, détenant en pleine propriété 50 parts sociales;

La SARL 3L INVEST, détenant en pleine propriété 50 parts sociales;

Le siège social est situé Résidence LA PERLE APT 23, ZAC ETANG Z ABRICOT, 97200 FORT DE FRANCE. La société est immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le numéro 802 321 984.

Elle a pour objet la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Monsieur Jean-Yves Facelina apporte l'intégralité des parts sociales qu'il détient dans la société SCI MARGUY INVEST à savoir 50 parts sociales. Monsieur Jean-Yves Facelina demeurant 319 Lot. Les Terres Basses – 97150 SAINT-MARTIN.

La société bénéficiaire, 3L IMMO est une société par actions simplifiée, dont le capital social et de 1 200 euros, réparti en 1 200 actions de 1 euro chacune.

Son siège social est situé à 630 – Rue Moreillon ext B. Les Terres Basses – 97150 SAINT-MARTIN.

Elle a pour objet l'exercice des activités des sociétés holding.

1.3. Description de l'opération et présentation de l'apport

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport ; elles peuvent se résumer comme suit.

Monsieur Jean-Yves Facelina, s'engage à apporter à la société 3L IMMO l'ensemble des 50 parts sociales, dont il a la propriété, soit 50% du capital de la société SCI MARGUY INVEST.

L'apport de 50 parts sociales a été évalué à 150 000 euros.

L'apport sera réalisé avec effet à la date de signature du contrat d'apport et des statuts constitutifs, soit le 1er mars 2024.

1.3.2. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport désigné ci-dessus évaluée à la somme de 150 000 euros, il sera attribué à l'Apporteur CINQUANTE (50) Actions nouvelles du Bénéficiaire, à savoir CINQUANTE (50) actions pour Monsieur Jean-Yves FACELINA, d'une valeur nominale d'UN (1) euro chacune, émise au prix unitaire de 1 euro, soit avec une prime d'apport de DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (2.999,00) euros, entièrement libérées, qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

La prime d'apport globale de CENT QUARANTE NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE (149.950,00) euros, sera inscrite à un compte au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale des associés de la Société bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles bénéficieront de toute distribution décidée par les associés du Bénéficiaire à compter de la Date de Réalisation de l'Apport dans les conditions prévues par les statuts.

2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Nos diligences ont notamment été les suivantes :

- Rencontrer 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 de contrat d'apport ;
- Vérifier la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulter les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Contrôler la réalité de l'apport en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Analyser la valeur individuelle de l'apport.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société 3L IMMO, Monsieur Jean-Yves Facelina, nous confirmons l'absence, à la date du rapport, d'événement qui pourraient modifier de manière significative notre appréciation de la valeur de l'apport.

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

L'apport de titre envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle de la société SCI MARGUY INVEST en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004- 01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Jean-Yves Facelina et la SARL 3L INVEST des parts sociales de la société SCI MARGUY INVEST.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 150 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'apport en capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Etabli à Paris, le 14 mars 2024

Monsieur Youns EL KHALIFA
Commissaire aux apports



ANNEXE – LISTE DES SOUSCRIPTEURS

EST LE SOUSCRIPTEUR et apporte à la société :

➤ Apports en nature

Aux termes d'un contrat d'apport en date du 1^{er} mars 2024 ci-annexé, Monsieur Jean-Yves Facelina, associé de la société ;

SCI MARGUY INVEST

Société civil immobilière au capital de 1 700 euros divisé en 100 parts sociales de 17 euros
Dont le siège social est sis Zac Etang Z'Abricot 97200 Fort-de-France.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Fort-de-France sous le numéro
802 321 984.

Et dont l'objet social est « Location de terrains et d'autres biens immobiliers ».

A fait apport de 50 parts sociales numérotées de 1 à 50 évaluées à cent cinquante mille euros
(150 000 €).

En rémunération de l'apport en nature, Monsieur Jean-Yves Facelina se voit attribuer
CINQUANTE (50) Actions Nouvelles du Bénéficiaire, à savoir CINQUANTE (50) actions
pour Monsieur Jean-Yves FACELINA, d'une valeur nominale d'UN euro chacune, émises
au prix unitaire d'UN (1,00) euro, soit avec une prime d'apport de DEUX MILLE NEUF
CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (2.999,00) euros, entièrement libérées et qui seront
émises à titre d'augmentation de capital.

La prime d'apport globale de CENT QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENT
CINQUANTE (149.950,00) euros, sera inscrite à un compte au passif du bilan sur lequel
porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute une
affectation décidée par l'assemblée générale des associés de la Société bénéficiaire.

Le capital social est fixé à la somme de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1.250) euros.

Il est divisé en MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1.250) actions d'UN (1,00) euro
chacune, entièrement libérées, et de même catégories, numérotées de 1 à 1250, attribuées et
réparties entre les associés en fonction de leurs droits respectifs.

A Paris

Le 14/03/2024

Monsieur Jean-Yves Facelina