

FIDUCIAIRE SAINT MARTIN

*Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite à la Compagnie Régionale de Paris*

111, BOULEVARD SEBASTOPOL - 75002 PARIS

TÉL. : 01 44 88 28 77 - FAX : 01 42 33 49 78

EMAIL : EK@FIDUSTMARTIN.FR

37 Prato

S.A.R.L Au capital de 650.100 euros

**48, RUE DES ROSIERS
92500 – RUEIL-MALMAISON**

SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**Sur les apports réalisés par Messieurs Eric MEMMI, Pierre
MEMMI et Pascal MEMMI**

37 Prato

S.A.R.L. Au capital de 650.100 euros
Siège Social: 48, RUE DES ROSIERS
92500 – RUEIL-MALMAISON

Société en cours de constitution



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 28 juin 2024, nous vous présentons notre rapport, prévu par l'article L.223-9 du code de commerce, sur l'appréciation de la valeur de l'apport en indivision de la « succession Jacques MEMMI », dont Messieurs Eric MEMMI, Pierre MEMMI et Pascal MEMMI sont les seuls membres et qui détient un ensemble immobilier situé à LUMIO (Haute Corse) 20260,37 quartier U Prato, Marine de Sant Ambroggio.

La valorisation de l'apport effectué par le biais de cette opération, a été arrêtée dans la décision des associés signée en date du 28 juin 2024. 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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent 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 du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

A aucun moment, nous nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance par la loi.

Ce rapport comprend trois parties :

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

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

1.1. SOCIETES ET PERSONNES PHYSIQUES CONCERNEES.

1.1.1. Apport de la « succession Jacques MEMMI »

Apport par Messieurs Eric MEMMI, Pierre MEMMI et Pascal MEMMI de la pleine propriété d'un ensemble immobilier situé à LUMIO (Haute-Corse) 20260,37 quartier U Prato, Marine de Sant Ambroggio qu'ils détiennent en indivision suite à la « succession de Monsieur Jacques MEMMI ».

1.1.2. Monsieur Eric MEMMI

Monsieur Eric MEMMI est né le 30 avril 1966 à Paris 75014 et demeure au 1 rue François Truffaut, 78540 Vernouillet.

1.1.3. Monsieur Pierre MEMMI

Monsieur Pierre MEMMI est né le 31 juillet 1970 à Paris 75016 et demeure au 2 Villa des Buttes Chaumont, 75019 Paris.

1.1.4. Monsieur Pascal MEMMI

Monsieur Pierre MEMMI est né le 24 janvier 1975 à Paris 75016 et demeure au 48, Rue des Rosiers 92500 – Rueil-Malmaison.

1.1.5. 37 Prato, société bénéficiaire des apports.

La société 37 Prato est une société à responsabilité limitée au capital de 650.100 euros. Elle a pour objet :

- la location de tous biens immobiliers meublés ;
- l'achat, la vente, la gestion de tous biens immobiliers ;
- d'emprunter, donner en gage, d'hypothéquer les actifs dans le cadre de l'objet social ou pour répondre à l'intérêt social ;
- toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement ;
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion,
- alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

Son siège social est au 48, Rue des Rosiers, 92500 Rueil-Malmaison.

Elle est en cours de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre.

1.2. CONTEXTE DE L'OPERATION.

La présente opération consiste en l'apport à la société société 37 Prato, société à constituer, de la pleine propriété d'un ensemble immobilier sis à LUMIO (Haute Corse) 20260, 37 quartier U Prato, Marine de Sant Ambroggio, que Messieurs Eric MEMMI, Pierre MEMMI et Pascal MEMMI détiennent en indivision, suite à la « succession Jacques MEMMI ».

1.3. DESCRIPTION DE L'APPORT.

Monsieur Eric MEMMI, Monsieur Pierre MEMMI et Monsieur Pascal MEMMI, apportent la pleine propriété d'un bungalow de type 86, portant le numéro C 401 de la zone 9, lot numéro 309, dans un ensemble immobilier situé à LUMIO (HAUTE-CORSE), 20260, 37 quartier U Prato, Marine de Sant Ambroggio, qu'ils détiennent en indivision, suite à la « succession Jacques MEMMI ».

1.4. EVALUATION DE L'APPORT.

L'apport a été évalué à un montant de 650.100 euros, correspondant à une évaluation réalisée par un cabinet immobilier lors de la succession de Monsieur Jacques MEMMI.

1.5. REMUNERATION DE L'APPORT.

En rémunération de l'apport évalué à 650.100 euros, il sera attribué, par la société bénéficiaire aux apporteurs, 65.010 parts d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

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

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

S'agissant d'apprécier la valeur de l'apport proposé dans le projet de contrat d'apport, ces diligences ont consisté à :

- Vérifier la réalité de l'actif apporté ;
- Contrôler la valeur attribuée à l'apport.

La valorisation de l'apport a été déterminée à partir d'un rapport d'un cabinet immobilier lors de la succession de Monsieur Jacques MEMMI, montant repris dans l'acte notarial.

Cette valorisation a été réalisée en 2020 et ne nous paraît pas surévaluée au regard du marché immobilier Corse.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la mise en œuvre de la méthode retenue pour valoriser l'apport, cette méthode étant particulièrement pertinente pour apprécier la valeur des titres.

Dans ce contexte et à l'issue de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale attribuée à l'apport devant être effectué par Messieurs Eric MEMMI, Pierre MEMMI et Pascal MEMMI.

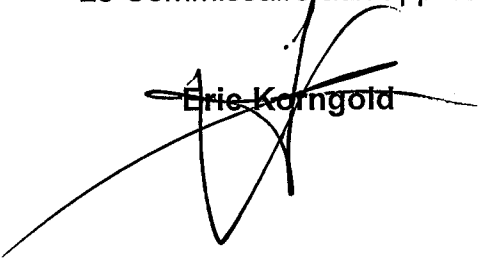
3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant 650.100 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au capital de la société en constitution, bénéficiaire de l'apport.

Paris, le 08 juillet 2024

S.A.R.L. FIDUCIAIRE SAINT-MARTIN

Le Commissaire aux apports.


Eric Korngold