

HERVE VANDERBECQ
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
209, rue Saint Honoré
75001 PARIS

SAS 3TXEA en cours
Mme Valerie TANCHOU
63, avenue du Général Patton
45330 LE MALESHERBOIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai été désigné en qualité de commissaire aux apports par l'unanimité des associés de la SAS 3TXEA afin de statuer sur l'apport de 240 parts sociales que détient Madame Valerie TANCHOU dans la SCI MARENTON et 1600 itres de la SAS LE CESAR qu'elle détient en nom propre.

N'étant à aucun moment, au cours de ma mission, entré dans l'un des cas visés par les textes instituant des incompatibilités ou interdictions d'exercer cette mission, et ayant terminé mes investigations, j'ai rédigé ce présent rapport.

1) Description des apports et de l'opération

La société MARENTON est une société civile immobilière au capital de 3 000 euros, dont le siège social est situé 63, avenue du Général Patton, Malesherbes, 45330 LE MALESHERBOIS, elle est immatriculée auprès du RCS d'Orléans sous le numéro 511 776 387.

La société LE CESAR est une société par actions simplifiée au capital de 40 000 euros, dont le siège social est situé 63, avenue du Général Patton, Malesherbes, 45330 LE MALESHERBOIS, elle est immatriculée auprès du RCS d'Orléans sous le numéro 483 857 801.

Il s'agit de rationaliser la gestion par la détention de l'exploitation par la SAS, 240 parts sociales de la SCI MARENTON et 1600 titres de la SAS LE CESAR, détenues par Madame Valerie TANCHOU sont ainsi apportées à la SAS 3TXEA par sa détentrice.

L'apport en nature effectué par Madame Valerie TANCHOU est constitué par d'une part, la pleine propriété de 240 parts sociales de la SCI MARENTON ; La valeur des titres MARENTON apportés est établie à 2 054 424 € (deux millions cinquante-quatre mille quatre cent vingt-quatre euros) , et, d'autre part par la pleine propriété de 1 600 titres de la SAS LE CESAR ; La valeur des titres LE CESAR apportés est établie à 338 864 € € (trois cent trente huit mille huit cent soixante-quatre euros)

Titres de la SCI MARENTON	2 054 424,00 €
Titres de la SAS LE CESAR	338 864,00€
TOTAL DES APPORTS de Mme Valerie TANCHOU	2 393 288,00 €

En contrepartie de cet apport, l'Apporteur recevra 2 393 288 actions au prix unitaire de 1€ (un euro) de la société 3TXEA.

2) Appréciation de la valeur

Actuellement, la valeur intrinsèque du fonds est en relation avec la valorisation des immeubles détenus et plus précisément sur les forces et faiblesses identifiées dans les experts immobiliers missionnés, à savoir :

Pour le bâtiment de la SCI MARENTON (essentiel actif de la SCI):

- Importante superficie de terrain ;
- Bon état du bâtiment ;
- Situé à proximité d'axes de communication.

Mais de grande surface qui pourrait entraîner un risque de vacance locative plus important.

Pour le Bâtiment de la SAS LE CESAR (essentiel actif de la SAS) :

- Dépôt et extérieures en très bon état ;
- Situé dans une zone géographique recherchée ;
- Bâtiment de grande hauteur et grande surface.

Compte tenu des études présentées et argumentées par les experts dans leurs rapports d'expertise, Les valorisations me paraissent pertinentes.

3) Vérifications effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour :

- . Vérifier la réalité des actifs acquis par votre société (Immobilisation)
- . Analyse de l'évaluation établie par la direction administrative et financière des entités.

4) Conclusion

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur des apports effectués par l'associée de la SCI MARENTON et la SAS LE CESAR s'élevant globalement à 2 393 288 € (deux millions trois cent quatre vingt treize mille deux cent quatre vingt-huit euros) pour un capital de 2 393 288 € (deux millions trois cent quatre vingt treize mille deux cent quatre vingt-huit euros).

Fait à Paris, le 6 novembre 2024

Le Commissaire aux Apports

A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical line intersected by a horizontal line with a loop, and a diagonal line crossing through the intersection.

Hervé VANDERBECQ
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris