

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

3PG PATRIMOINE

Société par actions simplifiée
Au capital de 1 369 416 €
Siège social : 33 Rue du Pavois
72150 LE GRAND-LUCE
RCS LE MANS 934 293 523

Rapport du Commissaire aux apports

Sur les apports effectués par

Monsieur Stéphane PERPOIL

à

la SAS 3PG PATRIMOINE

COMPTAFRANCE

Commissaire aux comptes

8, Boulevard René Cassin – 72100 LE MANS

3PG PATRIMOINE

Société à responsabilité limitée au capital de 1 369 416 €
Siège social : 33 Rue du Pavois
72150 LE GRAND LUCE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EN NATURE DES TITRES DES SCI GP IMMO ET GP CHOLET PAR MONSIEUR STEPHANE PERPOIL A LA SAS 3PG PATRIMOINE PAR VOIE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Monsieur Stéphane PERPOIL, associé de la société 3PG PATRIMOINE,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 4 juin 2025, concernant les apports en nature devant être effectué par Monsieur Stéphane PERPOIL à la société 3PG PATRIMOINE, société par actions simplifiée, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport de titres qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport envisagé 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 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.

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

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Synthèse – points clés.
4. Conclusion.

1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Les présents apports de titres sont envisagés par Monsieur Stéphane PERPOIL, demeurant 33 Rue du Pavois 72150 LE GRAND LUCE, née le 26/10/1979 LE MANS (72), de nationalité française.

Ces apports de titres par Monsieur Stéphane PERPOIL, vise à restructurer financièrement et économiquement les titres détenus par lui même.

1.2 Présentation de l'opération

Monsieur Stéphane PERPOIL apporte à la société 3PG PATRIMOINE, 1 500 parts sociales de la SCI GP IMMO de valeur nominale 1€. Cette société au capital de 3 000€ dont le siège social est fixé 231 Rue de Beaugé 72000 LE MANS est immatriculée au RCS du Mans sous le n° 822 840 054.

Monsieur Stéphane PERPOIL apporte à la société 3PG PATRIMOINE, 25 parts sociales de la SCI GP CHOLET de valeur nominale 10€. Cette société au capital de 500€ dont le siège social est fixé 231 Rue de Beaugé 72000 LE MANS est immatriculée au RCS du Mans sous le n° 844 903 930.

1.3 Description des apports

1.3.1 Apports des titres de la société : GP IMMO

Les apports en nature effectués par Monsieur Stéphane PERPOIL sont constitués de 1 500 parts sociales.

Le capital de la SCI GP IMMO est composé de 3 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 €, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

La Société a pour objet :

- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, construction, échange, apport ou autrement ; éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange, ou apport en société.

1.3.2 Apports des titres de la société : GP CHOLET

Les apports en nature effectués par Monsieur Stéphane PERPOIL sont constitués de 25 parts sociales.

Le capital de la SCI GP CHOLET est composé de 50 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles, biens immobiliers et droits immobiliers ;
- La vente de tous immeubles, biens et droits immobiliers ;
- 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.

1.3.3 Société bénéficiaire des apports : 3PG PATRIMOINE

La SAS 3PG PATRIMOINE est constituée sous forme de société par actions simplifiée, son siège social est fixé au 33 Rue du Pavois, 72150 LE GRAND LUCE.

Le capital de la société est divisé en 1 369 416 actions d'une valeur nominale de 1 €, toutes de même catégorie, intégralement libérées et attribuées à Monsieur Stéphane PERPOIL à hauteur de 99,98% et Madame Cécile GALLOT à hauteur de 0,02%.

La société 3PG PATRIMOINE a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'acquisition, la cession et la gestion de parts sociales, actions, valeurs mobilières ou obligations, de toutes sociétés françaises ou étrangères, à objet industriel, commercial, professionnel ou civil.
- La réalisation de prestations de services de toute nature au service de sociétés filiales ou non.
- La participation à toute opération financière avec une entité qu'elle contrôle au sens de l'article L.511.7-3 du Code Monétaire et Financier, y compris l'octroi de garantie auprès d'organisme financier.
- L'exercice d'un ou plusieurs mandats sociaux au sein d'une ou de plusieurs sociétés filiales ou non.
- L'investissement dans tous produits bancaires et d'épargne et de placement et notamment des contrats de capitalisation.
- L'acquisition, la gestion et l'administration directement ou indirectement de tout bien mobilier ou immobilier.

1.3.4 Conditions suspensives

- Etablissement d'un rapport par le commissaire aux apports comportant l'appréciation de la valeur de l'apport consenti
- L'émission des parts émises par le Bénéficiaire.
- L'agrément de l'apport des Parts sociales de GP IMMO par décision de la collectivité des associés de la société GP IMMO, conformément à l'article 12 de ses statuts
- L'agrément de l'apport des Parts sociales de GP CHOLET par décision de la collectivité des associés de la société GP CHOLET, conformément à l'article 13 de ses statuts

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2025.

1.4 Evaluation des apports

Les 1 500 parts sociales apportées de la société GP IMMO sont évaluées à QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (98 440 euros).

Les 25 parts sociales apportées de la société GP CHOLET sont évaluées à VINGT CINQ MILLE QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS (25 097 euros).

L'apport est réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties, n'étant pas soumis au règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017.

1.5 Rémunération des apports

En rémunération de ces apports de CENT VINGT TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE SEPT EUROS (123 537 euros), il est attribué à Monsieur Stéphane PERPOIL 123 537 actions d'une valeur nominale de 1€ de la société 3PG PATRIMOINE.

1.6 Inscription de privilèges et nantissements

Les parts sociales apportées de la société GP IMMO sont libres de tout gage et nantissement.

Les parts sociales apportées de la société GP CHOLET sont libres de tout gage et nantissement.

2- DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société 3PG PATRIMOINE sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Stéphane PERPOIL.

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Les diligences mises en œuvre ont notamment consisté à :

- S'entretenir avec son conseil (avocat) en charge de l'opération pour prendre connaissance du contexte de l'opération et des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- Prendre connaissance du contrat d'apport de titres, des documents juridiques et financiers mis à notre disposition ;
- Vérifier la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Examiner les états financiers des trois derniers exercices des SCI GP IMMO et GP CHOLET ;
- Examiner les méthodes d'évaluation utilisées par les parties ;
- Examiner les évaluations effectuées par des notaires pour les bâtiments
- Vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de 3PG PATRIMOINE, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2024 des sociétés SCI GP IMMO et GP CHOLET.

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

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

Aux termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales des sociétés SCI GP IMMO et GP CHOLET en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 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 Stéphane PERPOIL des parts sociales des sociétés GP IMMO et GP CHOLET.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 50 % du capital des sociétés GP IMMO et GP CHOLET.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

Les valorisations des sociétés ont été faites en actualisant les capitaux propres au 31/12/2024 avec la valeur de vente probable des biens composant l'actif des SCI en retraitant la Valeur nette comptable de ces derniers.

2.4.3 Valorisation des sociétés GP IMMO et GP CHOLET

2.4.3.1 Méthodes d'évaluation retenues

Valorisation des parts des SCI en utilisant les valorisations transmises par les notaires pour les différents biens. Retraitement des capitaux propres avec ces informations et retraitement des VNC des biens.

2.4.3.2 Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches retenues conduisent à une valeur estimée des entreprises se situant dans un intervalle de valeur comprenant la valorisation de 123 537 € pour 50 % des parts sociales des sociétés GP IMMO et GP CHOLET.

3- SYNTHESE – POINTS CLES

3.1 Diligences mises en œuvre

Les diligences mises en œuvre nous ont permis de nous assurer que la valeur retenue se situe dans une fourchette acceptable.

3.2 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Les valorisations ressortant des différentes approches confortent la valeur d'apport.

4- 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 123 537 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Le Mans,
Le 26/06/2025

COMPTAFRANCE
Commissaire aux apports

Valérie RACOIS
Associée



