

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT DES TITRES DE LA SCI CORDONNIER ET DE LA SCI CORDONNIER 2 A LA SAS 3 S INVEST

SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS : Société à Responsabilité Limitée au Capital de 1 178 000 €

Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables des pays de la Loire et de la Compagnie des commissaires aux comptes Ouest Atlantique

Centre d'affaires Les Loges Saint-Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU

Téléphone : + 33 09 86 62 51 25

E-Mail : pascal.ferre@cabinet-ferre.com

RCS ANGERS N° 879 742 831

3 S INVEST
Société par actions simplifiée
au capital de 150 000 euros
Siège social : 20 rue Midi
94300 VINCENNES
Société en cours de constitution

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associée unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associée unique en date du 5 novembre 2025 concernant les apports en nature de titres de la SCI CORDONNIER et de la SCI CORDONNIER 2 par Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER à la société 3 S INVEST, Société par Actions Simplifiée, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-8 al 1 du Code du Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de statuts. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports ne soit pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci ne soit pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée le cas échéant de la prime d'émission.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- 1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DES APPORTS**
- 2) APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
- 3) TRAVAUX DE VERIFICATIONS EFFECTUES**
- 4) CONCLUSION**

1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

Afin de faciliter la transmission de son patrimoine à chacun de ses trois enfants, Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER a souhaité constituer la Société 3 S INVEST par apport de la nue-propriété d'une fraction des parts sociales de la SCI CORDONNIER et d'une fraction des parts sociales de la SCI CORDONNIER 2.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1. La société bénéficiaire :

La société 3 S INVEST

Il sera créé une Société par Actions Simplifiée au capital de 150 000 euros, dont le siège social sera situé 20 rue du Midi, à VINCENNES (94300), à immatriculer au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL.

La Société aura pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la propriété et la gestion ainsi que la vente de valeurs mobilières, droits sociaux ou autres valeurs mobilières détenus en pleine-propriété, nue-propriété, usufruit, quasi-usufruit, par tous moyens et de quelque manière que ce soit (souscription au capital, augmentation de capital social, acquisition de titres, apports, donations, etc.),
- l'acquisition, la propriété et la gestion ainsi que la vente de tous investissements financiers, mobiliers et immobiliers en pleine-propriété, nue-propriété, usufruit, quasi-usufruit, par voie d'achats, d'apports, de souscriptions ou de donations ;
- l'acquisition, la propriété et la gestion ainsi que la vente de tous placements bancaires détenus en pleine-propriété, nue-propriété, usufruit, quasi-usufruit, par voie d'achats, d'apports, de souscriptions ou de donations ;
- La gestion de trésorerie intragroupe et de portefeuille de titres,
- Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire et susceptibles d'en favoriser la réalisation, l'extension ou le développement.

Son capital sera de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), divisé en CENT CINQUANTE MILLE (150 000) actions de UN EURO (1 €) chacune, de même catégorie et intégralement libérées.

Elles seront détenues ainsi à l'issue de l'apport par Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER.

Son Président sera Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER.

1.2.2. L'apporteur

Il s'agit de

Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER,
Demeurant à 20, Rue du Midi – 94 300 VINCENNES,
Née le 27 novembre 1974 à VINCENNES (94)
De nationalité française
Divorcée non remariée

Résident au sens de la réglementation fiscale française

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

A/ SCI CORDONNIER

- Forme : Société Civile immobilière

- Constitution : Immatriculée le 6 octobre 2004

- Siège social et principal établissement : 20 rue du Midi à VINCENNES (94300)

- Capital : 1 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune intégralement libérées et détenues ainsi :

- Monsieur Thomas CORDONNIER,	50 parts en nue-propriété,
- Madame Sandrine DUBAN,	50 parts en nue-propriété,
- La société FINANCIERE CORDONNIER, Usufruit temporaire de 15 ans	100 parts en usufruit,

Total égal au nombre des parts composant le capital social	100 parts
--	-----------

- Objet social :

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers ;

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

- Gérant : Son gérant est Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER.

- Durée : 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

- Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre

RCS : de CRETEIL sous le numéro 478 956 733

- Régime fiscal : Impôt sur le revenu

- Cession de titres :

Selon l'article 10 des statuts « CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES »

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément...accordé par la gérance. »

B/ SCI CORDONNIER 2

- Forme : Société Civile immobilière

- Constitution : Immatriculée le 1er juin 2010

- Siège social et principal établissement : 20, Rue du Midi à VINCENNES (94300)

- Capital : 1 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune intégralement libérées et détenues ainsi :

- Monsieur Thomas CORDONNIER, 50 parts en nue-propriété,

- Madame Sandrine DUBAN, 50 parts en nue-propriété,

- La société FINANCIERE CORDONNIER, 100 parts en usufruit,
Usufruit temporaire de 20 ans

Total égal au nombre des parts composant le capital social 100 parts

- Objet social :

La société a pour objet :

L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement.

Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

- Gérant : Son gérant est Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER

- Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

- Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre

RCS : de CRETEIL sous le numéro 522 833 227

- Régime fiscal : Impôt sur le revenu

- Cession de titres :

Selon l'article 2 du titre 3 des statuts

« ... Toutes cession de parts, quelle que soit la qualité du cessionnaire, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés »

1.3 Présentation des apports

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les statuts. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles des apports

Par les présentes, l'APPORTEUR apporte, sous les garanties ordinaires et de droit et aux conditions ci-après présentées, à la société 3 S INVEST, ce qui est accepté par Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER, es qualités, les biens ci-après désignés :

- La nue-propriété de 16 parts sociales numérotées de 35 à 50 d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €) chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la Société «SCI CORDONNIER».
Il est ici précisé que l'usufruit temporaire des parts sociales dont la nue-propriété est apportée est détenu par la SOCIETE FINANCIERE CORDONNIER.
- La nue-propriété de 16 parts sociales numérotées de 85 à 100 d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €) chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la Société «SCI CORDONNIER 2».
Il est ici précisé que l'usufruit temporaire des parts sociales dont la nue-propriété est apportée est détenu par la SOCIETE FINANCIERE CORDONNIER.

Les titres apportés sont détenus intégralement par une personne physique.

Les titres sont apportés en valeur réelle.

1.3.2. Origine de propriété de l'apport :

Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER détient la nue-propriété des 16 parts sociales, numérotées de 35 à 50 inclus, qu'elle détient dans le capital de la SCI CORDONNIER pour l'avoir obtenue en contrepartie de son apport lors de la constitution de la société.

Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER détient la nue-propriété des 16 parts sociales, numérotées de 85 à 100 inclus, qu'elle détient dans le capital de la SCI CORDONNIER 2 pour l'avoir obtenue en contrepartie de son apport lors de la constitution de la société.

Lesdites parts sociales sont libres de tout gage, nantissement opposition ou saisie quelconque, et de tout droit de préemption et ne font l'objet d'aucune option, accord, réclamation de quelque nature que ce soit tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui y sont attachés.

1.3.3 Conditions suspensives

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

1. Agrément de la société 3 S INVEST en qualité d'associée de la SCI CORDONNIER et de la SCI CORDONNIER 2
2. Réalisation effective de l'apport.

1.3.4 Régime fiscal de l'apport

S'agissant d'apports de titres de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB du Code Général des Impôts, l'apporteur, Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER constate expressément que la plus-value correspondante relève de plein droit du régime de sursis d'imposition.

L'apport consistant en la constitution d'une société passible de l'impôt sur les sociétés au moyen d'un apport à titre pur et simple est exonéré de droits d'enregistrement, conformément à l'article 810 bis du Code Général des Impôts.

1.3.5. Valorisation des apports

- La nue-propriété de 16 parts sociales numérotées de 35 à 50 d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €) chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la Société «SCI CORDONNIER», susnommée, évaluée globalement à la somme de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 €).
- La nue-propriété de 16 parts sociales numérotées de 85 à 100 d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €) chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la Société «SCI CORDONNIER 2», susnommée, évaluée globalement à la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000 €).

1.3.6. Rémunérations des apports

Les apports, ci-dessus décrits, sont évalués à la somme globale de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €) pour la nue-propriété des 16 parts sociales, numérotées de 35 à 50, de la SCI CORDONNIER et pour la nue-propriété des 16 parts sociales, numérotées de 85 à 100, de la SCI CORDONNIER 2, rémunérées par l'attribution de CENT CINQUANTE MILLE (150 000) actions de UN EURO (1 €) de valeur nominale à Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER.

1.3.7. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

2) APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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

Aux termes du projet de statuts, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimées des parts sociales de la SCI CORDONNIER et de la SCI CORDONNIER 2

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-05 de mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la propriété des parts sociales détenues et apportées par Madame Sandrine DUBAN CORDONNIER.

3) TRAVAUX DE VERIFICATIONS EFFECTUES

Pour l'accomplissement de ma mission, j'ai procédé au contrôle des actifs apportés pour m'assurer à la fois de leur réalité et de leur valeur.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes pour apprécier la réalité et la valeur des apports.

Je me suis assuré :

- De l'existence et de la réalité des titres apportés
- Des valorisations retenues des titres
- que les comptes au 31 décembre 2024 étaient en conformité avec les valeurs retenues.

- du respect des obligations légales et contractuelles

- qu'il n'existe pas d'évènement postérieur à la clôture remettant en cause l'existence et la valeur des titres apportés.

4) CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports en nature retenue s'élevant à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €)**, n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant nominal des titres émis lors de la constitution de la société.

A Verrières-en-Anjou, le 7 novembre 2025



SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS

Représentée par Pascal FERRE

Commissaire aux apports

Commissaire aux comptes inscrit auprès de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique