

JL INVEST

Société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000 euros

Siège social : 7, impasse Dorothée Le Maître – 77700 SERRIS

883 497 042 RCS Meaux

APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JLLC INVEST CONSENTI A LA SOCIETE JL INVEST

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT



APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JLLC INVEST CONSENTI A LA SOCIETE JL INVEST

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

A l'associé unique de la société JL INVEST,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 14 novembre 2025 concernant l'apport en nature de titres de la société JLLC INVEST à la société JL INVEST, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article 223-33 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport (le « **Traité d'Apport** »). 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 au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier la valeur de l'apport, 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 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.

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

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

1. **Présentation générale de l'opération**
2. **Description et méthode d'évaluation de l'apport**
3. **Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
4. **Conclusion**



I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

La présente opération d'apport s'inscrit dans le cadre de la volonté de l'apporteur ci-dessous désigné de faire apport à la société JL INVEST (la « **Société Bénéficiaire** ») de la pleine propriété des 501 parts sociales qu'il détient dans le capital de la société civile immobilière JLLC INVEST (la « **Société** »), représentant 51 % du capital social et des droits de vote de la Société.

1.2. Apporteur

Monsieur Yosseph LEVY, l'« **Apporteur** », né le 6 octobre 1984 à Aix-les-Bains (73), de nationalité française.

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. Société bénéficiaire de l'apport

La Société Bénéficiaire est une société à responsabilité limitée dont le capital s'élève à 5.000.000 euros, divisé en 5.000.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 883 497 042 et a son siège social à Serris (77700) – 7, impasse Dorothée Le Maître.

La Société Bénéficiaire a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la détention, la gestion et la cession, sous toutes formes, de tout titre et de toutes valeurs mobilières dans toutes sociétés ou entités juridiques, créées ou à créer, françaises ou étrangères ;
- toutes prestations de service en matière administrative, financière, comptable, commerciale, informatique ou de gestion au profit des filiales de la Société Bénéficiaire ou de toutes autres sociétés dans laquelle elle détiendrait une participation ;
- et plus généralement, toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, financières, mobilières, immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, à tous objets similaires ou connexes ou pouvant être utiles à cet objet ou de nature à en faciliter la réalisation.

1.3.2. Société dont les titres sont apportés

La Société est une société civile immobilière dont le capital s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 979 279 262 et a son siège social à Serris (77700) – 7, impasse Dorothée Le Maître.

La Société a pour objet :

- acquisition, revente, gestion et administration civiles de tous biens et droits immobiliers lui appartenant ;



- 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.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées de façon détaillée dans le Traité d'Apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

2.1. Description de l'apport

L'Apporteur apporterait 501 parts sociales de la Société, représentant 51 % du capital social et des droits de vote de la Société, à la Société Bénéficiaire.

2.2. Modalités de l'opération

La Société Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des parts sociales apportées par la réalisation des conditions suspensives détaillées au paragraphe 2.3. ci-après.

2.3. Date de réalisation et conditions suspensives

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

- établissement du rapport de la société BEWIZ AUDIT, société à responsabilité limitée au capital de 47 644 euros, dont le siège social est sis 20 rue de la Condamine - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 353 228 760, représentée par son cogérant, Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné par l'Apporteur, associé unique de la Société Bénéficiaire en date du 14 novembre 2025, contenant l'appréciation de la valeur dudit apport ; et
- approbation de l'évaluation de l'apport et de sa rémunération et constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital par l'Apporteur en sa qualité d'associé unique de la Société Bénéficiaire.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 novembre 2025 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

2.4. Evaluation de l'apport

L'apport est réalisé à la valeur réelle, conformément au règlement ANC 2017-01.

Les parties ont convenu que la valeur d'apport soit déterminée d'un commun accord entre l'Apporteur et la Société Bénéficiaire sur la base d'une évaluation de la Société obtenue à partir de l'application d'une approche patrimoniale.

Par application de cette méthode, la valeur globale de l'apport a été fixée au montant de 730.549 euros.



2.5. Rémunération de l'apport et émission de parts sociales

Le calcul de la rémunération de l'apport retient le prix d'émission des parts sociales de la Société Bénéficiaire, soit une valeur unitaire de 1 euro.

De ce fait, l'apport ci-dessus désigné et évalué à 730.549 euros, sera rémunéré par l'attribution de 730.459 parts sociales d'une valeur nominale d'un euro chacune, émises par la Société Bénéficiaire.

L'émission des parts sociales nouvelles entraînera une augmentation de capital social de la Société Bénéficiaire d'un montant total de 730.549 euros.

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

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des parts sociales apportées ;
- de vérifier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les personnes en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société, notamment à travers l'analyse des comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 et d'extractions comptables postérieures à la dernière clôture des comptes ;
- nous avons examiné les travaux de valorisation de la Société et exploité les différents documents mis à notre disposition permettant d'apprécier la valeur de l'apport, notamment la promesse de vente relative au bien immobilier inscrit à l'actif de la Société ;
- nous avons examiné le Traité d'Apport ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- nous avons contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation de la Société dont les titres font l'objet d'un apport.

Notre mission a pour but d'éclairer l'associé unique sur la valeur de l'apport. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait



non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité de l'apport

Nous avons obtenu et exploité les statuts de la Société dont les parts sociales sont apportées.

Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des parts sociales apportées.

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

S'agissant d'une opération d'apport réalisée par une personne physique au profit d'une personne morale, elle est réputée être réalisée sous contrôle distinct, conformément au règlement ANC n°2017-01 homologué par arrêté du 26 décembre 2017. Dès lors, les parties ont valorisé l'apport à sa valeur réelle.

La méthodologie retenue pour la valorisation de l'apport n'appelle donc pas de remarque particulière de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons jugé de la pertinence des méthodes utilisées pour évaluer les parts sociales apportées à leur valeur réelle.

Après avoir revu les travaux d'évaluation qui nous ont été communiqués, nous avons apprécié le bien-fondé et la correcte application de la méthode utilisée pour évaluer les titres apportés à leur valeur réelle.

Pour conforter notre appréciation de la valeur des titres apportés, nous avons mis en œuvre une approche de valorisation par la méthode patrimoniale par la construction d'un actif net réévalué tenant compte notamment de la plus-value latente sur le bien immobilier inscrit à l'actif de la Société.

Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des parts sociales apportées est au moins égale à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport.



IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 730.549 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de la valeur nominale des parts sociales à émettre.

Fait à Paris, le 20 novembre 2025

Le commissaire aux apports,
BEWIZ AUDIT
Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Camille BOIVIN