

Antoine BALDINI
Commissaire aux Comptes
2 rue Cuvier
69006 LYON

Société par Actions Simplifiée 3L
Au capital de 7 809 027 €
799 398 557 R.C.S. PARIS

59 rue de Bretagne
75003 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur les apports des titres de la SCI LE SARMON détenus par Madame Frédérique LAVAL,
Madame Cécile LAVAL et Monsieur Pierre LAVAL

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EN NATURE EFFECTUÉS PAR MADAME FREDERIQUE LAVAL, MADAME CECILE LAVAL ET MONSIEUR PIERRE LAVAL

Aux associés,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision des associés de la société 3L en date du 28/11/2025 concernant la valeur de l'apport en nature des titres de la SCI LE SARMON par Madame Frédérique LAVAL, Madame Cécile LAVAL et Monsieur Pierre LAVAL au profit de la SAS 3L, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-33 du code de commerce.

La valeur globale des titres apportés a été arrêtée dans le projet de contrat d'apport établi entre Madame Frédérique LAVAL, Madame Cécile LAVAL et Monsieur Pierre LAVAL, d'une part, et la SAS 3L, d'autre part. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine pressionnelle 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

I-	Présentation de l'opération et description des apports	3
II-	Diligences et appréciation de la valeur des apports	4
III-	Conclusion	5

I- Présentation de l'opération et description des apports

a. Présentation de l'opération

Le présent apport de titre envisagé par Madame Frédérique LAVAL, Madame Cécile LAVAL et Monsieur Pierre LAVAL s'inscrit dans le cadre d'une simple opération de reclassement et de réorganisation des titres.

b. Présentation de la société bénéficiaire des apports

La société 3L est une société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 799 398 557 au capital de 7 809 027 €.

Son siège social est situé au 59 rue de Bretagne, 75003 Paris.

La société a pour objet la prise et la gestion de participations dans toutes sociétés commerciales et industrielles françaises ou étrangères, ainsi que l'organisation et la gestion (administrative, comptable, financière et commerciale) des sociétés dont elle détient une participation et éventuellement d'autres sociétés qui feraient appel à ses services dans les domaines de l'organisation, de la gestion et du conseil en général.

Toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

c. Présentation des apporteurs

Madame Frédérique LAVAL détient 33.60% des titres de la SCI LE SARMON soit 84 parts sociales.

Madame Cécile LAVAL détient 33.20% des titres de la SCI LE SARMON soit 83 parts sociales.

Monsieur Pierre LAVAL détient 33.20% des titres de la SCI LE SARMON soit 83 parts sociales.

d. Présentation de la société dont les titres sont apportés

La société LE SARMON est une société civile immobilière, au capital de 25 000 € divisé en 250 parts sociales de 100€ de nominal chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 33 rue de Lery, 03700 Bellerive-sur-Allier

Elle est immatriculée au RCS de Cusset sous le numéro 539 655 795.

La société LE SARMON a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la construction, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire par voie de construction, d'acquisition, échange, apport ou autrement ;

-

- Éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

e. Désignation des apports

Madame Frédérique LAVAL apporte à la société 3L ses 84 parts sociales de la société LE SARMON représentant 33.60% du capital social de la société.

Madame Cécile LAVAL apporte à la société 3L ses 83 parts sociales de la société LE SARMON représentant 33.20% du capital social de la société.

Monsieur Pierre LAVAL apporte à la société 3L ses 83 parts sociales de la société LE SARMON représentant 33.20% du capital social de la société.

L'apport global de ces 250 actions objet du présent rapport a été évalué à 1 597 923 €. Afin de respecter une égalité entre les trois associés, la valeur de l'apport a été arrondie à 1 590 000 €.

f. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports désignés et évalués ci-dessus à la somme de 1 590 000 €, il sera attribué à :

- Madame Frédérique LAVAL, 175 333 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune de la société 3L.
- Madame Cécile LAVAL, 175 333 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune de la société 3L.
- Monsieur Pierre LAVAL, 175 333 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune de la société 3L.

g. Avantages particuliers

Les apports soumis à votre agrément ne font apparaître aucun avantage particulier.

II- Diligences et appréciation de la valeur des apports

a. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Conformément aux normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes, nous avons effectué les diligences que nous avons jugées nécessaires à l'accomplissement de notre mission de Commissaire aux apports ; plus particulièrement nous avons procédé aux travaux suivants :

- Prise de connaissance des modalités générales de l'opération projetée sous ses divers aspects juridiques, économiques et comptables ;
- Entretiens avec les personnes ayant procédé à la valorisation des apports ;
- Examen des comptes annuels au 31/12/2024 et de la situation comptable au 30/06/2025
- Analyse et appréciation de la méthode de valorisation des apports utilisée ;
- Validation du montant des apports,
- Revue de tous autres documents pertinents mis à notre disposition.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la SCI LE SARMON me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 05/12/2025 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon 2026 qui m'ont été communiquées.

b. Appréciation de la valeur de la société LE SARMON

La valorisation des titres de la société LE SARMON repose principalement sur celle de l'actif qu'elle détient, à savoir un ensemble immobilier. Cette évaluation a été réalisée par un rapport d'expertise au 20 décembre 2024 faisant apparaître une valeur terrain intégré de 2 369 000 € auquel est ajouté le montant des autres actifs et soustrait le montant des dettes de cette dernière au 30/11/2025.

c. Synthèse

Par entretien, nous comprenons que le résultat prévisionnel de la société SCI LE SARMON au 31 décembre 2026 ne devrait pas être affecté par des modifications substantielles de ses conditions d'exploitation. De ce fait, la méthode retenue de valorisation de la société SCI LE SARMON est cohérente.

III- Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, compte tenu des observations précédemment formulées, nous pouvons conclure que la valeur des apports s'élevant à 1 590 000 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Aucun avantage particulier n'est rattaché à cet apport.

Lyon, le 08/12/2025

Antoine Baldini
Commissaire aux Comptes
Inscrit auprès de la cour d'Appel de
Lyon

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Baldini', enclosed within a large, loopy oval stroke.