

SARL LESTIENNE IMMOBILIER

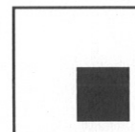
1 place Philippe Lebon
59000 LILLE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT EN NATURE
DE TITRES DE LA SAS GROUPE JLW ET
DE LA SCI PUEBLA PAR MONSIEUR
EMERIC LESTIENNE A
LA SARL LESTIENNE IMMOBILIER**

A.C.T. AUDIT

SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
RATTACHEE A LA CRCC DE DOUAI

194, RUE DU MARECHAL LECLERC
59262 SAINGHIN EN MELANTOIS
TELEPHONE 03.20.05.67.89 - TELECOPIE 03.20.84.13.40
E-MAIL act.audit@btimmerman.fr



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT EN NATURE DE TITRES DE LA SAS GROUPE JLW ET DE LA SCI PUEBLA PAR MONSIEUR EMERIC LESTIENNE A LA SARL LESTIENNE IMMOBILIER

Aux associés,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée le 17 novembre 2025 concernant l'apport en nature constitué de 7.500 actions de la société GROUPE JLW et de 90 parts sociales de la société PUEBLA détenues par Emeric LESTIENNE, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

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 actions 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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport peuvent se résumer comme suit.

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer s'inscrit dans le cadre de l'apport de 7.500 actions de la société GROUPE JLW et de 90 parts sociales de la société PUEBLA détenues en pleine propriété par Emeric LESTIENNE, à la SARL LESTIENNE IMMOBILIER.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. Monsieur Emeric LESTIENNE, apporteur

Monsieur Emeric LESTIENNE, né le 5 juillet 1970 à CROIX (FRANCE), demeurant, 64 rue Paul Doumer LA MADELEINE (59110), lié par un pacte civil de solidarité déclaré en date du 6 juillet 2011 au greffe du tribunal d'instance de LILLE avec Madame Juliette MORMENTYN née le 21 décembre 1972 à LILLE (59000), est l'apporteur de 7.500 actions de la société GROUPE JLW et de 90 parts sociales de la société PUEBLA.

BL

1.2.2. Sociétés dont les titres sont apportés, la SCI PUEBLA

La société PUEBLA est une société civile immobilière.

Son capital social s'élève à 1.000 euros divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros et de même catégorie.

Monsieur Emeric LESTIENNE détient en pleine propriété 90 parts sociales de cette société.

Son siège social est fixé à LILLE (59000), 36 bis rue Nicolas Leblanc.

La société est immatriculée au RCS LILLE METROPOLE sous le numéro 791 351 786 depuis le 22 février 2013.

La société est représentée par son gérant, Monsieur Emeric LESTIENNE.

L'objet social de la société est :

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

La société a clôturé son dernier exercice au 31 décembre 2024.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés, la SAS GROUPE JLW

La société GROUPE JLW est une société par actions simplifiée.

Son capital social s'élève à 10.000 euros divisé en 10.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro et de même catégorie.

Monsieur Emeric LESTIENNE détient en pleine propriété 7.500 actions de cette société.

Son siège social est fixé à LILLE (59000), 36 bis rue Nicolas Leblanc.

La société est immatriculée au RCS LILLE METROPOLE sous le numéro 882 195 548 depuis le 4 mars 2020.

La société est représentée par sa Présidente, la SARL LESTIENNE IMMOBILIER. BL

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

- La prise d'intérêts sous quelque forme que ce soit et notamment par souscription ou achat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés, et plus généralement de tous instruments financiers, dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, industrielles, commerciales, financières, agricoles, mobilières, immobilières ou autres ;
- La gestion de toutes participations ;
- Toute opération de placement de valeurs mobilières ;
- Toute opération de souscription de contrats ou bons de capitalisation ;
- La réalisation d'opérations d'achat et de vente de tous titres sur les marchés français et étrangers ;
- L'étude et le conseil en gestion de patrimoine et en matière financières ;
- Le conseil en gestion d'entreprise ;
- Le conseil en organisation de ressources managériales ;
- La mise à disposition de ressources managériales ;
- Le conseil et les services à la détention, l'acquisition, la cession, d'éléments directs ou indirects du patrimoine ;
- L'animation et la gestion de l'ensemble des participations directes ou indirectes de la société ;
- Le conseil en gestion, transmission, acquisition, fusion, et évaluations d'entreprises ;
- Le conseil en transaction et droits sociaux et de fonds de commerce ;
- Et plus généralement, toutes opérations commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

La société a clôturé son dernier exercice au 31 décembre 2024.

1.2.4. La SARL LESTIENNE IMMOBILIER bénéficiaire de l'apport

La société LESTIENNE IMMOBILIER est une Société à Responsabilité Limitée.

Son capital social se chiffre à 10.000 euros divisé en 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros et de même catégorie.

Son siège social est fixé à LILLE (59000), 1 Place Philippe Lebon.

La société est immatriculée au RCS LILLE sous le numéro 509 233 797 depuis le 27 novembre 2008.

La société est représentée par Monsieur Emeric LESTIENNE, gérant.

BL

La société a pour objet en France comme à l'étranger :

- La prise de participation dans toutes sociétés et la gestion active desdites participations ;
- La réalisation de prestations de services de toutes natures et sous toutes ses formes au profit des filiales et sociétés apparentées ou autres, et plus particulièrement dans les domaines comptables, administratifs, financiers, juridiques, techniques, commerciaux et de gestion ;
- Le dépôt, l'exploitation, la location, l'acquisition, la cession de tous brevets, licences, marques, la concession de toutes licences d'exploitation en tous pays ;
- L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe, sauf s'il s'agit d'une autre entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ;
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

La société a clôturé son dernier exercice au 31 décembre 2024.

1.2.5. Liens entre les parties intéressées

Monsieur Emeric LESTIENNE est Gérant de la SARL LESTIENNE IMMOBILIER.

Monsieur Emeric LESTIENNE est Gérant de la SCI PUEBLA.

La société LESTIENNE IMMOBILIER est Présidente de la SAS GROUPE JLW.

Avant l'opération décrite dans le présent rapport, la société LESTIENNE IMMOBILIER est propriétaire de 10 parts sociale de la société PUEBLA.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport est effectué sur la base d'une valorisation :

- de l'action de la SAS GROUPE JLW de 73,88 euros, soit une valeur d'entreprise de 738.831.21 euros. Monsieur Emeric LESTIENNE, qui détient 7.500 actions de la société, se chiffre donc à 554.123,41 euros ;
- de la part sociale de la SCI PUEBLA de 9.957,38 euros soit une valeur d'entreprise de 995.738 euros. Monsieur Emeric LESTIENNE, qui détient 90 parts sociales de la société, se chiffre donc à 896.164,20 euros ;

L'apport total de Monsieur Emeric LESTIENNE, qui se chiffre donc à 1.450.287,61 euros. *BL*

Sur le plan fiscal, les parties ont déclaré pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, qui prévoit un report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titre au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés et contrôlée par l'apporteur.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à sa vérification et de son approbation par les associés de la société LESTIENNE IMMOBILIER qui statueront à l'unanimité au vu du présent rapport. Ces vérification et approbation devront intervenir au plus tard le 31 janvier 2026.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de son apport, évalué à la somme totale de 1.450.287,61 euros, Monsieur Emeric LESTIENNE recevra 254 part sociales d'une valeur nominale de 10 euros de la société LESTIENNE IMMOBILIER la différence avec le montant de l'apport constituant une prime d'apport d'un montant de 1.442.309,79 euros. Etant précisé que l'apporteur déclare renoncer irrévocablement aux quotes-parts formant rompus des parts créées de la société LESTIENNE IMMOBILIER à l'occasion de l'apport des actions de la société GROUPE JLW, d'un montant de 2 350,065 Euros et de l'apport des parts sociales de la société PUEBLA, d'un montant de 3 087,755 euros, la valeur de ces rompus étant incorporée à la prime d'apport.

La prime d'apport globale de 1.447.747,61 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Ces parts sociales nouvelles qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux anciennes parts sociales et jouiront des mêmes droits à compter du jour de jouissance des parts sociales. Elles donneront droit à tout dividende dont la distribution serait décidée après leur création et seront libres de toutes sûretés, restrictions ou droits de tiers.

L'apporteur aura seul droit aux dividendes attachés aux nouveaux droits sociaux créés, afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2025 le cas échéant, quelle que soit la date à laquelle la distribution aura été décidée.

BL

2. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- échangé avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition pour chacune des sociétés concernées ;
- examiné le rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

2.1. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

La conformité des méthodes de valorisation n'appelle pas de commentaire particulier de notre part.

2.2. REALITE DE L'APPORT

Nous nous sommes assurés de la réalité des apports en examinant les documents juridiques et comptables de l'apporteur.

2.3. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

La valorisation de l'apport de 7.500 actions de la société GROUPE JLW et de 90 parts sociales de la société PUEBLA découle du rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable.

Cette valorisation n'appelle pas de commentaire particulier de notre part.

2.4. AVANTAGES PARTICULIERS

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans le projet de contrat d'apport.

BL

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 1.450.287,61 euros n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que le montant net apporté est au moins égal au montant de l'attribution de 254 parts sociales d'un montant nominal de 10,00 euros chacune correspondant à l'augmentation de capital de la SARL LESTIENNE IMMOBILIER.

SAINGHIN EN MELANTOIS, le 11 décembre 2025.

Blandine LOYEZ

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' and 'L' followed by a long horizontal stroke.

SAS A.C.T. AUDIT

Inscrite sur la liste nationale des Commissaires aux comptes
Rattachée à la CRCC des Hauts de France