RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 4A19E09B-F441-4A93-BEC6-19EAC99A974E

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Société Bénéficiaire :

3L
Société à Responsabilité Limitée au capital de 960 600 €
Siège social : 49 Rue Charles Del Nero - 02200 Villeneuve St Germain
934 480 229 RCS SOISSONS

Biens apportés :

Eléments de l'EI Laurence LECAUX
Parc Tertiaire Gouraud – 3 Allée des Internautes – 02200 Soissons
539 115 576

Docusign Envelope ID: 4A19E09B-F441-4A93-BEC6-19EAC99A974E

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

3L
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE AU CAPITAL DE 960 600 €
SIEGE SOCIAL : 49 RUE CHARLES DEL NERO - 02200 SOISSONS
934 480 229 RCS SOISSONS

A l'Associée,

En exécution de la mission de commissaire aux apports que vous nous avez confiée par votre nomination en date du 13 mars 2025 dans les conditions de l'article L.223-9 du Code de Commerce, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'évaluation de l'apport en nature à la SARL 3L constitué de biens appartenant à l'exploitation individuelle par Madame Laurence LECAUX.

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 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 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 augmentée de la prime d'émission.

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 organisé selon le plan suivant :

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

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte général et objectifs de l'opération

Le présent apport est envisagé par la personne physique ci-après détaillée, vise à structurer le patrimoine de cette dernière.

Docusign Envelope ID: 4A19E09B-F441-4A93-BEC6-19EAC99A974E

1.2. Présentation de la société et des parties en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse :

Madame Laurence LUST, [redacted] LECAUX, née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] à Monsieur Sylvain LECAUX, né le [redacted] à [redacted] sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de Villeneuve Saint Germain le 17 mai 1997, et demeurant [redacted] apporte les biens ci-après désignés appartenant l'exploitation individuelle sis et exploitée Parc Tertiaire Gouraud, 3 Allée des Internautes à [redacted] lui appartenant, et pour lequel il est inscrit au répertoire SIREN, sous le numéro 539 115 576.

1.2.2. Origine de propriété :

La propriété du bien apporté par l'associée et la libre disposition que l'apporteur a de ce bien, résulte de la détention par sa création en date du 19 décembre 2011 pour partie et par l'acquisition le 18 décembre 2024 pour une autre partie.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport dont le projet nous a été communiqué le 18 mars 2025.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'Apport est placé sous les dispositions de l'article 150-OB ter du Code Général des Impôts.
L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'augmentation de capital de la SARL 3L.

- Eléments incorporels (nom commercial, clientèle et autres) :	902 154 €
- Eléments financiers	101 547,60 €
VALEUR BRUTE DE L'APPORT de Madame Laurence LECAUX :	**1 003 701,60 €**
- Comptes Courants :	44 094 €
VALEUR NETTE DE L'APPORT :	**959 606,00 €**

La valeur nette de l'apport est arrondie à 959 600 euros

1.3.2. Rémunération de l'apport

Considérant que l'apport en nature à la société SARL 3L ressort à 959 600 €, il est proposé d'attribuer en rémunération de cet apport 95 960 (Quatre-vingt-quinze-mille-neuf-cent-soixante) parts sociales égales d'un montant unitaire de 10 € (dix euros), qui seront attribuées intégralement à Madame Laurence LECAUX.

Docusign Envelope ID: 4A19E09B-F441-4A93-BEC6-19EAC99A974E

2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux 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 SARL 3L sur la valeur des apports devant être effectués par les apporteurs.

Nous avons notamment :

rencontré 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 des statuts décrivant l'apport;

vérifié la pleine propriété éléments apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;

Effectué les observations physiques des principales valeurs d'immobilisations apportées ;

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.
La valeur apportée est une la valeur de marché, reposant sur des estimations de professionnels du secteur.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par les apporteurs des parts sociales objet du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte un de commerce et les éléments corporels nécessaires à son exploitation. Il est réalisé par une personne physique.
La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur données IFM communiquées par la Compagnie d'assurances.
Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère. S'agissant d'un groupe homogène à l'actionnariat restreint, la valorisation donne une pondération plus élevée au présent sans anticiper la valorisation du développement des années à venir.
Nous avons écarté les méthodes d'évaluation par comparaison avec des transactions comparables. Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés réellement comparables en termes d'activités, de clientèle et d'organisation.
Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

Docusign Envelope ID: 4A19E09B-F441-4A93-BEC6-19EAC99A974E

3. 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 959 600 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 Soissons le 25-mars-25

Pour la S.A.S. AUDIMIS HDF
Commissaire aux Comptes

[redacted]

Jean-Renaud VIET
Associé signataire