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

ECF AUDIT

QUENTIN DUTERTRE
JEAN-PIERRE EMMERICH
CAMILLE LEJEUNE
GÉRARD LEJEUNE
EXPERTS-COMPTABLES
COMMISSAIRES AUX COMPTES

SARL 3R

SARL au capital de 10 000 €

[redacted]

RCS MELUN 797 936 010

Rapport du commissaire aux apports

ECF AUDIT

QUENTIN DUTERTRE
JEAN-PIERRE EMMERICH
CAMILLE LEJEUNE
GÉRARD LEJEUNE
EXPERTS-COMPTABLES
COMMISSAIRES AUX COMPTES

SARL 3R
1 bis, Venelle des Templiers
77 690 LA GENEVRAYE

Messieurs,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision des associés en date du 2 janvier 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Olivier REYNAUD, Madame Marie-Sophie FREDET, Mademoiselle Olivia REYNAUD, Monsieur Augustin REYNAUD et Monsieur Paul REYNAUD dans le cadre de l'augmentation de capital par apports en nature de la SARL 3R, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-33 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

À 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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

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

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de droits sociaux est envisagé par Monsieur Olivier REYNAUD, Madame Marie-Sophie FREDET, Mademoiselle Olivia REYNAUD, Monsieur Augustin REYNAUD et Monsieur Paul REYNAUD, dans le cadre de l'augmentation de capital par apports en nature de la SARL 3R.

1.2. Présentation des sociétés

1.2.1. Personnes apporteuses

Le capital social de la SARL 3R va être augmenté par l'apport de 240 parts sociales détenues en pleine propriété et 231 parts sociales détenues en nue-propriété de la société SARL INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT réparties de la manière suivante :

- Olivier REYNAUD : 24 parts sociales en nue-propriété et 32 parts sociales en pleine propriété
- Olivier REYNAUD et Marie-Sophie FREDET (société d'acquêt) : 42 parts sociales en nue-propriété et 112 parts sociales en pleine propriété
- Olivia REYNAUD : 55 parts sociales en nue-propriété et 32 parts sociales en pleine propriété
- Augustin REYNAUD : 55 parts sociales en nue-propriété et 32 parts sociales en pleine propriété
- Paul REYNAUD : 55 parts sociales en nue-propriété et 32 parts sociales en pleine propriété

Il est précisé que l'usufruit des parts en nue-propriété est détenu en totalité par Madame Marie-Hélène SPAGGIARI.

1.2.2. Société bénéficiaire SARL 3R

Conformément aux statuts actuels, la SARL 3R est une société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € ayant son siège social au [redacted]

Ella a pour objet, en France et à l'étranger :

- La prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères, quels que soient leur objet social et leur activité ;
- La gestion des titres et valeurs mobilières, l'investissement pour son compte ou pour celui de tiers par tous procédés que ce soit et, notamment par voie d'acquisition, d'augmentation de capital, d'absorption ou fusion ;

- La gestion de son propre patrimoine, tant immobilier que mobilier, et de tout patrimoine quelle que soit sa composition, appartenant à toute personne physique ou morale ;
- La gestion déléguée de tous services administratifs, financiers et commerciaux ;
- Toute prestation concernant la gestion, l'organisation, le conseil, la formation, la conception, la commercialisation, le commissionnement au service de toutes personnes morales ou physiques ;
- Le conseil, l'étude, la formation et l'assistance technique ainsi que toutes autres prestations de services en matière de construction et de promotion immobilières et d'environnement ;
- La prise de participation directe ou indirecte, majoritaire ou non, dans toute entreprise ou dans toutes affaires industrielles, commerciales et financières se rattachant directement à l'objet social, notamment et d'une manière non limitative par voie de souscriptions ou d'acquisitions de titres ou de droits sociaux, de fusions, d'alliances, d'associations en participation ou autrement ;
- Et généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.2.3. SARL INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT *dont 240 parts sociales détenues en pleine propriété et 231 parts sociales détenues en nue-propriété sont apportées*

INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT SARL est une société à responsabilité limitée ayant pour objet, en France et à l'étranger notamment :

- La prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères, quels que soient leur objet social et leur activité.
- La gestion des titres et valeurs mobilières, l'investissement pour son compte ou pour celui de tiers par tous procédés que ce soit, et notamment par voie d'acquisition, d'augmentation de capital, d'absorption ou fusion.
- La gestion de son propre patrimoine, tant immobilier que mobilier, et de tout patrimoine quelle que soit sa composition, appartenant à toute personne physique ou morale.
- L'activité de marchands de biens.
- L'activité de prestations de services à caractère commercial.
- Le conseil auprès d'investisseurs dans la sélection d'opérations immobilières ou liées à l'environnement.
- le développement de relations commerciales avec des investisseurs en association avec des établissements financiers.
- le conseil en stratégie et en analyse de marché.
- le conseil en entreprise et les activités qui s'y rattachent, marketing, commercialisation, publicité, édition sous toutes ses formes.
- le conseil, l'étude, la conception et la réalisation, la formation et l'assistance technique ainsi que toutes autres prestations de service en matière de construction et de promotion immobilières et d'environnement.
- la prise de participation directe ou indirecte, majoritaire ou non, dans toutes entreprises ou dans toutes affaires industrielles, commerciales et financières se rattachant directement à l'objet social, notamment et d'une manière non limitative par voie de souscriptions ou

d'acquisitions de titres ou de droits sociaux, de fusions, d'alliances, d'associations en participation ou autrement.
- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

Son capital social est de 2 624 220 euros, le siège est sis 103 rue du Faubourg Saint Honoré 75 008 PARIS et la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 420 713 117.

Son capital est composé de 1 434 parts sociales de 1 830 euros chacune entièrement libérées.

1.3. Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

La SARL 3R devient propriétaire de la pleine propriété ou de la nue-propriété des droits sociaux qui lui sont apportés et entre en possession effective de ceux-ci à la signature du contrat d'apport de droit sociaux.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, les parties conviennent de se prévaloir du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs, la société bénéficiaire étant soumise à l'impôt sur les sociétés.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à son approbation par les associés de la SARL 3R.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué respectivement en parts sociales de la SARL 3R :

- à Olivier REYNAUD : 300 parts sociales en usufruit et 20 parts sociales en pleine propriété
- à Olivier REYNAUD et Marie-Sophie FREDET (société d'acquêt) : 900 parts sociales en usufruit et 40 parts sociales en pleine propriété
- Olivia REYNAUD : 400 parts sociales en nue-propriété et 128 parts sociales en pleine propriété
- Augustin REYNAUD : 400 parts sociales en nue-propriété et 128 parts sociales en pleine propriété

- Paul REYNAUD : 400 parts sociales en nue-propriété et 128 parts sociales en pleine propriété

En complément Olivia REYNAUD, Augustin REYNAUD et Paul REYNAUD percevront une soulte de 400 euros chacun, soit un total de 1 200 euros.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

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

1.4. Valorisation de l'apport

Pour établir les bases et conditions de l'apport, la valeur des parts sociales de la société INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT SARL a été déterminée sur la base de ses derniers comptes annuels établis à la date du 31 décembre 2023 ainsi que sur la base d'une situation comptable établie en date du 31 août 2024.

Il a été constaté entre les soussignés un accord global pour valoriser la société INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT SARL à la somme de quatre millions cent vingt-deux mille sept-cent cinquante euros (4 122 750 €) soit un montant de 2 875 € par part sociale (1 434 parts sociales au total). Cette valorisation s'entend par conséquent pour la totalité du capital social et des droits de vote de la société.

Dans le cadre de l'apport 240 parts sociales détenues en pleine propriété et 231 parts sociales détenues en nue-propriété, la valeur globale de l'apport retenue s'élève à un million cent cinquante-deux mille euros (1 152 000 €).

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

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

J'ai 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 contrat d'apport ;
– vérifié la propriété des titres apportés en me 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 ;
– vérifié que les états financiers de la société INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT SARL ont été dûment établis au 31 décembre 2023 et examiné les documents et pièces comptables significatifs justifiant les données figurant dans les comptes ;
– examiné la situation comptable établie en date du 31 août 2024 ;
– examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties et son bien-fondé.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants et associés de la société INTERNATIONAL MALL DEVELOPPEMENT SARL 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 31 août 2024 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les résultats sur l'exercice actuel.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 1 152 000 € 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.

Fait à Sainte-Geneviève-des-Bois, le 3 février 2025

Jean-Pierre EMMERICH
Commissaire aux apports

