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

FIDACO
AUDIT
EXPERTISE
CONSEIL

Jean-Christophe Pierrès
Guillaume Pilat
Frédéric Ploquin
Sébastien Vialatte
Experts-Comptables
Commissaires aux Comptes
Associés

Stéphane Guémas
Expert-Comptable
Associé

Hélène Vigneron
Responsable Pôle Social
Associée

CABINET ADHÉRENT
AUDECIA

2L du Moulin
Société par Actions Simplifiée en cours de constitution
au capital de 700 000 euros
[redacted]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT EN NATURE

DE 1 400 PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE

2LTM

EFFECTUE PAR MADAME FLORENCE LELIEVRE

A LA SOCIETE 2L DU MOULIN

LUCIE 26000

49008 [redacted]
+33 (0)2 41 47 61 10

22 mail Pablo Picasso
44000 **NANTES**
+33 (0)2 40 95 36 79

www.fidaco.com
fidaco@fidaco.com

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre Pays de la Loire
Société de commissaires aux comptes Compagnie Régionale Ouest Atlantique
RC ANGERS B 303 526 966 – N° TVA intracommunautaire FR 06 303 526 966
SAS au capital de 173 600 €

2L du Moulin
Société par Actions Simplifiée en cours de constitution
au capital de 700 000 euros
5, Chemin des Meuniers
SAINT SYLVAIN D'ANJOU
49480 VERRIERES EN ANJOU

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associée unique,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée par décision prise le 10 décembre 2024, concernant l'apport en nature que vous effectué dans le cadre de la constitution de la société 2L du Moulin, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 227-1 et L.225-8, al 1er du code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté par le projet de contrat d'apport signé par Madame Florence LELIEVRE agissant en tant qu'apporteur et représentante de la société en cours de constitution 2L du Moulin. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À 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, 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 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GENERAL, OBJECTIFS DE L'OPERATION ET PARTIES EN PRESENCE

1.1.1. Contexte de l'opération

Madame Florence LELIEVRE souhaite apporter en nature à la société par actions simplifiée 2L du Moulin, en cours de constitution, 1 400 parts sociales qu'elle détient dans le capital de la société 2LTM.

1.1.2. Apporteur

Madame Florence LELIEVRE, née le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted]

1.1.3. Société bénéficiaire de l'apport

La société 2L du Moulin est une société par actions simplifiée en cours de constitution.

Son siège social sera situé au [redacted] Elle aura un capital de 700 000 euros composé de 700 000 actions de 1 euro de valeur nominale.

Son activité sera, telle que définit dans le projet de statuts en France et à l'étranger :

- La prise de participation dans toutes sociétés par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location gérance de tous fonds de commerce ou établissements et la gestion desdites participations susceptibles de contribuer au développement de l'objet social ;

- L'animation de sociétés ou de groupe de sociétés de quelque forme que ce soit, par quelque moyen que ce soit, notamment la mise en place de stratégies de développement et la participation active à la conduite de la politique du groupe et de ses filiales ;

- Toutes activités de direction générale, prestations de services et de conseils ou de gestion au profit de toutes entreprises, constituées ou à constituer, filiales et sociétés apparentées, de quelque forme que ce soit et de quelque objet que ce soit, notamment dans les domaines suivants : administration, comptabilité, gestion financière, informatique, achats, gestion des ressources humaines, qualité, sécurité, marketing, etc... ;

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la cession, l'administration et la gestion notamment par 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 ;

- Tous placements de capitaux sous toutes ses formes, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions et obligations, parts sociales et parts bénéficiaires de toutes sociétés immobilières ;

- 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.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;

- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;

- La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;

- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

1.2. DESCRIPTION DE L'OPERATION

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

1.2.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport

Madame Florence LELIEVRE apporte à la société 2L du Moulin, sous les garanties ordinaires et de droit, les biens ci-après désignés :

- Mille quatre cents (1 400) parts sociales de la société 2LTM, société civile immobilière au capital de 70 000 euros, ayant son siège social au [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro 484 229 624.

Elle a pour objet :

- La propriété de biens immobiliers dont la société pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- L'administration et l'exploitation par bail location ou autrement desdits immeubles ;
- Et plus généralement, 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.

La société a une durée de vie de 99 ans à compter du 5 septembre 2005, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Valeur de l'apport

Selon de règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017, lorsque l'apporteur est une personne physique, les apports de titres sont évalués à leur valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

En conséquence et, en application dudit règlement, la société 2L du Moulin, bénéficiaire de l'apport, transcrira dans ses comptes les biens apportés pour leur valeur réelle, soit :

- Cinq cents euros (500 euros) pour chacune des mille quatre cents (1 400) parts sociales de la société 2LTM, représentant 50% du capital de ladite société, soit un total de 700 000 (sept cent mille) euros.

1.2.2. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport décrit ci-dessus, il sera attribué en pleine propriété à Madame Florence LELIEVRE sept cent mille (700 000) actions d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune dans le capital de la société 2L du Moulin.

1.3. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'apport décrit ci-dessus ne deviendra définitif qu'à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Etablissement par un Commissaire aux apports d'un rapport comptant appréciation de la valeur dudit apport,

- Réalisation définitive de la constitution de la société 2L du Moulin et l'immatriculation de celle-ci au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut de réalisation de ces conditions avant le 31 décembre 2024, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part, ni d'autre.

2. DILIGENCES MISES EN OEUVRE

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE AU TITRE DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelles de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associée unique de la société 2L du Moulin sur la valeur des apports devant être effectué par Madame Florence LELIEVRE.

Nous avons notamment :

- 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 concernant la vie sociale de la société 2LTM ;

- pris connaissance de l'activité de la société 2LTM au regard des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2024, 30 juin 2023 et 30 juin 2022 ;

- pris connaissance des méthodes de valorisation des titres, définies dans le rapport d'évaluation du cabinet GESCO ;

- vérifié le caractère raisonnable des hypothèses retenues dans le cadre de l'évaluation de la société 2LTM ;

- apprécié la pertinence de la méthode retenue ;

- pris de connaissance des deux rapports d'évaluation externes de l'immeuble exploité par la SCI 2LTM ;

- et enfin obtenu une lettre d'affirmation nous confirmant notamment l'ensemble des données économiques de l'opération.

3. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

En application de la méthode de calcul définie dans le rapport d'évaluation du cabinet GESCO, la valeur des titres de la société 2LTM est évaluée à 1 400 000 euros.

Nos travaux sur la valorisation ont consisté à :

- **Vérifier la valeur des capitaux propres au 30 juin 2024 de la SCI 2LTM :**
  Cette valeur est déterminée à partir des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2024 et qui font apparaître des capitaux propres d'une valeur de 540 k€. Nous avons ainsi vérifié l'existence et la valeur des actifs déclarés dans les comptes à cette date.

- **Vérifier la valeur actualisée des actifs détenus par la SCI 2LTM,** principalement constitués des terrains et constructions sis Avenue Aliénor d'Aquitaine à Beaucouzé (49070) dont la valeur retenue par l'apporteur est de 1 580 k€. Cette valeur résulte de l'actualisation des flux de trésorerie généré par la mise en location de l'immeuble sur une durée de quinze (15) ans à laquelle s'ajoute l'actualisation du produit de cession de l'immeuble à l'issue de cette période.

Sur la base de ces travaux, la valeur des apports fixée dans le projet de contrat d'apport n'appelle pas de commentaires de notre part.

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis qu'à la date du présent rapport, la valeur globale de l'apport, soit 700 000 euros, n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire pour un montant total de 700 000 euros.

Fait à ANGERS, le 12 décembre 2024

Pour FIDUCIAIRE AUDIT CONSEIL,

[redacted]