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

SK AUDIT S.A.S.

Commissariat aux comptes
S.A.S. au capital de 1 000 € - RCS 795 407 741 – Code APE : 69.20Z
12 Cité Falguière - 75015 PARIS
Tel : [redacted] - mail : [redacted]

CORFON
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 11 rue Windsor - 92200 Neuilly-sur-Seine
942 189 846 RCS NANTERRE

_____

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Relatif à l'apport des titres de la SCI RONDINARA détenus par Madame Véronique Bellavoine, Monsieur Dominique Bellavoine, Monsieur Philippe Lefebvre et la société SAS SOPAFIMMO à la société SAS CORFON

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les associés de la société CORFON le 15 juillet 2025 en qualité de commissaire aux apports, nous vous présentons le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce applicables sur renvoi de L. 227-1 du Code de commerce .

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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part à apprécier la valeur des titres de la société SCI RONDINARA détenus par Madame Véronique Bellavoine, Monsieur Dominique Bellavoine, Monsieur Philippe Lefebvre et la société SAS SOPAFIMMO, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission éventuelle, d'autre part.

I – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

(A) PRESENTATION DES PARTIES ET DE LA SOCIETE DONT LES TITRES SONT APPORTES

(i) Les Apporteurs

Madame Véronique Bellavoine, née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ;

P.B.

Monsieur Dominique Bellavoine, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ;

Monsieur Philippe Lefebvre, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ;

SOPAFIMMO, société par actions simplifiée au capital de 2.649.910 euros, dont le siège social est situé 51 rue Ampère à Paris (75017), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 454 041 369, représentée par son président, Monsieur Philippe Lefebvre, dûment habilité à l'effet des présentes ;

*ci-après désigné les' « **Apporteurs** »*

(ii) <u>Le Bénéficiaire</u>

CORFON, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé [redacted] immatriculée le 25 mars 2025 au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 942 189 846, représentée par son président, Monsieur Philippe Lefebvre, dûment habilité à l'effet des présentes,

L'objet social est :

- la détention, gestion et organisation d'un patrimoine immobilier, notamment par l'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, la prise à bail, l'exploitation, la mise à disposition gratuite, l'affectation en copropriété s'il y a lieu, la mise en valeur de toute manière, la vente ou l'apport en société, l'emprunt, la mise en garantie de tout ou partie des immeubles et droits immobiliers composant son patrimoine ;
- l'acquisition, détention, gestion, exploitation de tous actifs et la prise de participations directes ou indirectes, par tous moyens, dans le capital de sociétés industrielles et commerciales, groupements ou entités juridiques de tout type, constitution, contrôle, animation et conduite de la politique de ses filiales, gestion et disposition de ses détentions et participations et de tous les autres instruments financiers et/ou titres de placement ;
- toute prestation se rapportant aux services administratifs, informatiques, comptables, sociaux, qualité, financiers et toute autre activité commerciale, technique ou autres au profit de ses filiales ou participations.

*Ci-après désignée le « **Bénéficiaire** »*

(iii) <u>La Société dont les titres sont apportés : SCI RONDINARA</u>

- SCI RONDINARA est une société civile immobilière en liquidation non immatriculée au registre du commerce et des sociétés et dont l'objet principal est l'acquisition et la détention d'un groupe de terrains à construire à Bonifacio identifiés sous les parcelles numéro P 794, P 798, P 154, P 185, P 192, P 211, P 213, P 188, P 302, P 303, P 304, P 305, P 306, P 307, P 312, P 313, P 314, P 795, P 309, P 187, P 308, P 796, P 797 et P 338.
- Le capital de SCI RONDINARA s'élève, à la date des présentes, à 22.867,35 euros, divisé en 1.500 parts sociales de 15,2449 euros chacune.
- L'exercice social de SCI RONDINARA commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

P.B.

(iv) Liens entre les parties

Madame Véronique Bellavoine, Monsieur Dominique Bellavoine et Monsieur Philippe Lefebvre détiennent des participations au sein de la société SOPAFIMMO, qui est la holding patrimoniale du groupe familial des Apporteurs personnes physiques.

SOPAFIMMO détient l'intégralité du capital social et des droits de vote du Bénéficiaire.

(v) Motifs et buts de l'opération

Les Apporteurs envisagent de regrouper leurs participations dans SCI RONDINARA sous le Bénéficiaire afin de rationaliser l'organisation du patrimoine familial.

A la suite des discussions intervenues, il a été convenu de l'Apport par les Apporteurs au Bénéficiaire dans le cadre de l'apport en nature objet des présentes (l'"Apport") :

- de 125 parts sociales détenues par Madame Véronique Bellavoine ;
- de 125 parts sociales détenues par Monsieur Dominique Bellavoine ;
- de 250 parts sociales détenues par Monsieur Philippe Lefebvre ; et
- de 1.000 parts sociales détenues par SOPAFIMMO ;

*(ensemble les "**Titres Apportés**").*

2. APPORT ET EVALUATION

Sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive stipulée à l'article 5.2 du Traité d'Apport, les Apporteurs apportent au Bénéficiaire les Titres Apportés, avec leurs droits financiers attachés à compter de la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après), ce que le Bénéficiaire accepte, moyennant la rémunération stipulée à l'article 4 du Traité d'Apport.

L'Apport comprend également tous les titres qui pourraient être créés postérieurement à la date de signature des présentes du chef des Titres Apportés, ainsi que de façon générale tous droits y afférents, et ce sans modification de l'évaluation et de la rémunération de l'Apport.

Les Titres Apportés sont apportés à leur valeur réelle.

La valeur des Titres Apportés est fixée par les Parties à un montant global de 8.911.995 euros.

La détermination de la valeur d'apport des Titres Apportés a été déterminée sur la base d'un rapport d'expertise en date du 31 décembre 2021 établi par le cabinet CBRE.

3. REMUNERATION DE L'APPORT

3.1 Augmentation de capital du Bénéficiaire

3.1.1 En rémunération de l'Apport, il sera attribué aux Apporteurs un nombre total de 8.911.994 actions nouvelles du Bénéficiaire d'une valeur nominale de 1 euro chacune (les "Actions Nouvelles") dans les proportions suivantes :

- 742.666 Actions Nouvelles attribuées à Madame Véronique Bellavoine ;
- 742.666 Actions Nouvelles attribuées à Monsieur Dominique Bellavoine ;
- 1.485.332 Actions Nouvelles attribuées à Monsieur Philippe Lefebvre ; et
- 5.941.330 Actions Nouvelles attribuées à SOPAFIMMO.

P.B.

3.1.2 En cas de rompus, le nombre d'actions remises en échange attribuées à chaque Apporteur sera arrondi à l'entier inférieur et le montant correspondant aux rompus sera versé à la Date de Réalisation par le Bénéficiaire à l'Apporteur concerné en numéraire

3.1.3 Le capital social du Bénéficiaire sera ainsi augmenté de 8.911.994 euros et sera ainsi porté de 1.000 euros à 8.912.994 euros et sera alors divisé en 8.912.994 actions de 1 euro de valeur nominale chacune. Le montant correspondant aux rompus, soit un montant global de 1 euro, sera versé par le Bénéficiaire aux Apporteurs en numéraire dans les proportions suivantes :

- 0,25 euro versés à Madame Véronique Bellavoine ;
- 0,25 euro versés à Monsieur Dominique Bellavoine ; et
- 0,50 euro versés à Monsieur Philippe Lefebvre.

3.1.4 Pour la détermination de la rémunération de l'Apport, la valeur des actions du Bénéficiaire a été calculée à la valeur nominale dans la mesure où le Bénéficiaire venant d'être constitué, il n'a pas encore exercé d'activité et ses capitaux propres ne sont pas supérieurs à son capital social.

3.1.5 Les Actions Nouvelles seront négociables dès la Date de Réalisation. Elles seront entièrement assimilées aux actions existantes et seront soumises à toutes les dispositions statutaires du Bénéficiaire et aux décisions des organes sociaux de ce dernier.

II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

1 Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment effectué les travaux suivants :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- Entretiens avec le conseil des parties prenantes de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de contrat d'apport ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- Contrôlé la réalité de l'apport et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre.

P.B.

2 Évaluation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

En application du règlement CRC N° 2004-01, les titres apportés sont valorisés pour leur valeur réelle.

3 Réalité de l'apport

Madame Véronique Bellavoine, Monsieur Dominique Bellavoine, Monsieur Philippe Lefebvre et la société SAS SOPAFIMMO sont les détenteurs des parts sociales de la SCI RONDINARA.

4 Appréciation de la valeur de l'apport

4 1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des titres représentant mille cinq cents (1 500) parts sur les mille cinq cents (1 500) parts composant le capital social de SCI RONDINARA.

4 2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport retenue correspond à celle déterminée sur la base d'un rapport d'expertise en date du 31 décembre 2021 établi par le cabinet CBRE, soit huit millions neuf cent onze mille neuf cent quatre-vingt-quinze (8.911.995) euros, soit une valeur unitaire de cinq mille neuf cent quarante-et-un euros et trente-trois centimes (5.941,33 €) par part sociale apportée.

.

III – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à huit millions neuf cent onze mille neuf cent quatre-vingt-quinze (8.911.995) euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que celle-ci est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à PARIS

[redacted]

BILSKI Patrick
Commissaire aux Comptes
SK AUDIT SAS

P.B.