



**RAPPORT SUR L'APPORT DE TITRES HABITAT RE 2020,
ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 ET SCI
MARRONNIERS CA A LA SOCIETE A.H CORPORATE**

« A.H CORPORATE »

Société à responsabilité au capital de 2 277 730 €

166 bis avenue des MARRONNIERS – Lot G17

33700 MERIGNAC

RCS BORDEAUX EN COURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



A.H CORPORATE

166 bis avenue des Marronniers

Lot G17

33700 MERIGNAC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vous-même, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Dimitri AKRIVOS prévu par l'article L 233-9 du code de commerce.

La valeur de l'apport en nature des titres s'apportées a été arrêtée dans le projet de traité d'apport. Il nous 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.

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 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 majorée de la prime d'émission, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prend 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 bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, selon le plan suivant :

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



1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Dimitri AKRIVOS détient des titres dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARONNIERS CA.

Il a décidé d'apporter l'intégralité des ces titres à une holding constituée ad hoc.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

HABITAT RE 2020 est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Installations, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance) ». Elle est immatriculée sous le n°832 221 881 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 900 actions est actuellement détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 450 actions
- Yann CHAPET 450 actions

ACTIV'PLOMBERIE est une société à responsabilité limitée au capital de 180 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Plomberie - dépannage - installation - climatisation et accessoirement tous travaux bâtiments ». Elle est immatriculée sous le n°494 947 187 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 200 parts intégralement détenues par Dimitri AKRIVOS.

SCI MARRONNIERS CA est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 808 313 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 47 parts
- Yann CHAPET 47 parts
- Habitat RE 2020 6 parts

SCI MARRONNIERS G20 est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 8785 362 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :



- Dimitri AKRIVOS 95 parts
- Activ'Plomberie 5 parts

SCI DU PHARE est une société civile immobilière au capital de 100 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, l'administration la gestion par location et la revente de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un bien sis 21 Chemin du Phare 33700 Mérignac ». Elle est immatriculée sous le n°844 475 913 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 99 parts
- Activ'Plomberie 1 part

A.H CORPORATE est une société à responsabilité limitée au capital de 2 277 730 €, sise 166 bis avenue des Marronniers Lot G17 33700 MERIGNAC et en cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX ayant notamment pour objet « l'activité de holding et de gestion de participation : la prise de participations ou d'intérêts dans tous groupes, sociétés ou entreprises, existantes ou à créer, et ce, par tous moyens ; la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations, ainsi que la fourniture de toutes prestations administratives, de services, d'assurances ou de conseils dans les domaines financiers, comptables, informatiques, techniques, commerciales, de la gestion, des affaires, ou autres ; - L'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ». Son capital sera divisé en 227 773 parts de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.3 Description de l'apport

Dimitri AKRIVOS apporte à AH CORPORATE :

- 450 actions détenues dans la société HABITAT RE 2020 évaluées à la somme de 1 405 500 €,
- 200 parts détenues dans le capital de ACTIV'PLOMBERIE évaluées à la somme de 679 000 €,
- 95 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS G20 évaluées à la somme de 950 €,
- 47 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS CA évaluées à la somme de 470 €,
- 99 parts sociales détenues dans SCI DU PHARE évaluées à la somme de 191 580 €.

Soit un apport total de 2 277 500 €.



▪ **Date d'effet, régime juridique et fiscal**

A.H CORPORATE sera propriétaire des biens apportés au jour de la décision définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est effectué sous le régime juridique des apports en nature régi par l'article 1843-3 du Code civil.

Sur le plan fiscal l'opération d'apport est placée sous le régime de report d'imposition des plus-values prévu par l'article à l'article 150-OB Ter du Code Général des Impôts.

▪ **Conditions suspensives**

Outre l'établissement du présent rapport, aucune condition suspensive n'a été édictée.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport en nature reçu, A.H CORPORATE bénéficiaire de l'apport émettra 227 750 parts sociales de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.5 Avantages particuliers

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

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

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur de l'apport et nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée. En particulier nous avons :

- échangé avec les conseils de la société apportée,
- vérifié la pleine propriété des éléments apportés en contrôlant l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- pris connaissance de l'activité de HABITAT RE 2020 au vu des comptes annuels établis au 30 juin 2023,
- pris connaissance de l'activité de ACTIV'PLOMBERIE, SCI MARRONNIERS G20, SCI MARRONNIERS CA et SCI DU PHARE au vu des comptes annuels établis au décembre 2022,



- pris connaissance des documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés concernées,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport envisagé est effectué par une personne physique et porte sur les titres détenus dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur :

- des actions HABITAT RE 2020 apportées à 1 405 500 €, soit 2 100 € par action,
- des parts ACTIV'PLOMBERIE apportées à 679 000 €, soit 3 395 € par part.

Dans le cadre de ces valorisations ces sociétés ont été évaluées en fonction d'un multiple de l'excédent brut d'exploitation retraité augmenté de la trésorerie excédentaire sur la base des quatre derniers comptes arrêtés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI MARRONNIERS CA apportées à 470 € soit 10 € par part et SCI MARRONNIERS G20 apportées à 950 € soit 10 € par part. Ces apports ont été faits à la valeur nominale compte-tenu de l'antériorité et de l'endettement des sociétés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI DU PHARE apportées à 191 580 € soit 1935,15 € par part. Dans le cadre de cette valorisation l'immobilier détenu par cette société a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière. La société a été évaluée selon la méthode patrimoniale.

2.3 Valorisation des titres apportés

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020 et ACTIV'PLOMBERIE nous avons validé la méthode utilisée et mis en œuvre une moyenne pondérée de méthodes d'évaluation par les flux financiers (EBE, CAF retraités augmentées de la trésorerie excédentaire) et de l'actif net comptable corrigé des deux derniers exercices en évaluant la clientèle à 40% du chiffre d'affaires.

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres SCI DU PHARE nous avons mis en œuvre une évaluation par les flux financiers issus des loyers ainsi que



la méthode de l'actif net comptable corrigé de la plus-value potentielle sur les biens immobiliers d'après les estimations immobilières fournies.

Nous nous sommes assurés de l'existence et de l'évaluation correcte des éléments d'actif au 31 décembre 2022.

La valorisation ressortant des différentes approches conforte la valeur d'apport.

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 des titres HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA retenue n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Bordeaux le 18 décembre 2023