

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT DES TITRES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES TROIS MAISONS ET DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA BRETONNIERE A LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE A2M

SARL Cabinet FERRE : Société à Responsabilité Limitée au Capital de 1 178 000 €

Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables des pays de la Loire et de la Compagnie des commissaires aux comptes Ouest Atlantique

Centre d'affaires Les Loges Saint-Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU

Téléphone : 09 86 62 51 25

E-Mail : pascal.ferre@cabinet-ferre.com

RCS ANGERS N° 879 742 831

A2M
Société par actions simplifiée
au capital de 280 464 Euros
Siège social : 51, Boulevard Frédéric Simon
53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Société en cours de formation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 9 juillet 2024 concernant les apports en nature devant être effectués par Madame Sylvie ROBERT et Monsieur Patrick ROBERT, dans le cadre de la constitution de la société par actions simplifiée A2M, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports conformément à l'article 225-8 al 1 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport et le projet statuts. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports ne soit pas surévaluée.

A 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 professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci ne soit pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports éventuellement complétée de la prime d'émission.

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) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DES APPORTS**
- 2) DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
- 3) TRAVAUX EFFECTUES**
- 4) CONCLUSION**

1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

La présente opération d'apport des parts sociales de la SCI DES TRIOS MAISONS et de la SCI LA BRETONNIERE par Madame Sylvie ROBERT et par Monsieur Patrick ROBERT à la Société par Actions Simplifiée A2M est une opération qui s'inscrit dans le cadre d'une restructuration patrimoniale interne;

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1. La société bénéficiaire : SAS A2M

La société A2M sera constituée sous la forme société par actions simplifiée.

Son siège social sera situé à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200), 51 boulevard Frédéric Simon. Elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.

Elle aura pour objet, en France et à l'étranger :

- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles ;
- L'acquisition par achat, souscription, l'aliénation par vente, échange ou de toutes manières que ce soit, de valeurs mobilières de toutes espèces et la mise en valeur de portefeuille qu'elle possèdera ;
- La prise en location, l'acquisition de tous immeubles, fonds de commerce, pouvant servir directement ou indirectement à l'exploitation de la société ;
- La prestation de services concernant l'organisation, la réalisation, la gestion des entreprises filiales ainsi que l'optimisation des flux financiers entre les filiales elles-mêmes ;
- La commercialisation des prestations et des produits réalisés par les sociétés filiales

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.

1.2.2. Les apporteurs

Il s'agit de

- Monsieur Patrick Louis, Joseph ROBERT

né le 20 août 1964 à CRAON (53)

de nationalité française

demeurant Chemin de la Bretonnière - 53400 MEE

marié avec Madame Sylvie ROBERT, née SAUVE le 30 mai 1973 à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53), de nationalité française, sous le régime de la séparation de biens en date du 19 juillet 1999 préalable à leur union, célébrée à la mairie de MEE le 20 août 1999 - Régime modifié en Communauté universelle, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Me Bruno GILET, notaire à QUELAINES ST GAULT le 08 octobre 2008.

- Madame Sylvie ROBERT, née SAUVE

née le 30 mai 1973 à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53)

de nationalité française

demeurant Chemin de la Bretonnière - 53400 MEE

mariée avec Monsieur Patrick ROBERT, né le 20 août 1964 à CRAON (53), de nationalité française, sous le régime de la séparation de biens en date du 19 juillet 1999 préalable à leur union, célébrée à la mairie de MEE le 20 août 1999 - Régime modifié en Communauté universelle, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Me Bruno GILET, notaire à QUELAINES ST GAULT le 08 octobre 2008.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

La société SCI DES TROIS MAISONS

La société SCI DES TROIS MAISONS a été immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de LAVAL sous le numéro 410 111 736 sous la forme d'une Société civile immobilière

Son siège se situe LA BRETONNIERE à MEE (53400)

La société SCI DES TROIS MAISONS a pour objet :

L'administration, l'exploitation par bail, la location des immeubles bâtis ou non bâtis

Elle est actuellement dirigée par Monsieur Patrick ROBERT, Gérant.

La société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Son capital est de 1524 €. Il est constitué de 100 parts sociales de 15,24 € entièrement libérées et détenues par :

Monsieur Patrick ROBERT pour 60 parts sociales numérotées de 1 à 60,

Madame Sylvie ROBERT pour 40 parts sociales numérotées de 61 à 100,

La société SCI LA BRETONNIERE

La société SCI LA BRETONNIERE a été immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de LAVAL sous le numéro 753 581 032 sous la forme d'une Société civile immobilière

Son siège se situe LA BRETONNIERE à MEE (53400)

La société SCI LA BRETONNIERE a pour objet :

L'acquisition, la propriété, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers

Elle est actuellement dirigée par Monsieur Patrick ROBERT et Madame Sylvie ROBERT, en qualité de co-Gérants.

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Son capital est de 1 500 €. Il est constitué de 1 500 parts sociales de 1 € entièrement libérées et détenues par :

Monsieur Patrick ROBERT pour 750 parts sociales numérotées de 1 à 750,

Madame Sylvie ROBERT pour 750 parts sociales numérotées de 751 à 1 500,

1.2.4. Liens entre les sociétés concernées

Il n'existe aucun lien capitalistique entre les sociétés, seule des personnes physiques étant associées dans les sociétés apportées.

1.3 Présentation des apports

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de statuts.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles et conditions des apports

La Société aura la propriété des parts sociales de la société apportée, à compter de la réalisation de l'apport et de la levée des conditions suspensives et elle en aura la jouissance à compter du même jour.

Elle sera donc subrogée aux droits des apporteurs et aura et exercera à compter dudit jour, tous les droits, actions et obligations attachés actions des sociétés présentement apportées.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres contre les titres émis lors de la constitution de la société A2M.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport est exonéré des droits d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée aux conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels.
- la constitution et l'immatriculation de la Société Bénéficiaire au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL (53)

1.3.3. Méthodes d'évaluations retenues et valorisation des apports

Les apports étant réalisé par des personnes physiques ou sans contrôle commun, les titres apportés sont évalués selon leur valeur réelle à la date de réalisation.

A ce titre,

- les 40 parts sociales de la société SCI DES TROIS MAISONS apportées par Madame Sylvie ROBERT sont évaluées au montant 42 000 € :
- les 749 parts sociales de la société SCI LA BRETONNIERE apportées par Madame Sylvie ROBERT sont évaluées au montant 88 257 € :
- les 59 parts sociales de la société SCI DES TROIS MAISONS apportées par Monsieur Patrick ROBERT sont évaluées au montant 61 950 € :
- les 749 parts sociales de la société SCI LA BRETONNIERE apportées par Monsieur Patrick ROBERT sont évaluées au montant 88 257 € :

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 280 464,00 Euros, il sera attribué aux apporteurs 280 464 actions d'une valeur nominale de 1 Euro chacune, entièrement libérées, à savoir :

- à Madame Sylvie ROBERT, 130 257 actions
- à Monsieur Patrick ROBERT, 150 207 actions

1.3.6 Avantages particuliers stipulés

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

1.3.7 Origine de propriété

Les 40 parts sociales apportées de la société SCI DES TROIS MAISONS, détenues en pleine propriété par Madame Sylvie ROBERT, lui appartiennent pour les avoir acquises de Monsieur LEPAGE le 16 décembre 2011.

Les 59 parts sociales apportées de la société SCI DES TROIS MAISONS, détenues en pleine propriété par Monsieur Patrick ROBERT, lui appartiennent pour les avoir souscrites à la constitution de La société.

Les 749 parts sociales apportées de la société SCI LA BRETONNIERE, détenues en pleine propriété par Madame Sylvie ROBERT, lui appartiennent pour les avoir souscrites à la constitution de La société.

Les 749 parts sociales apportées de la société SCI LA BRETONNIERE, détenues en pleine propriété par Monsieur Patrick ROBERT, lui appartiennent pour les avoir souscrites à la constitution de La société.

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

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

Aux termes du traité d'apport et du projet de statuts, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales des SCI DES TROIS MAISONS et LA BRETONNIERE.

Le choix de ces méthodes de valorisation sont conformes aux dispositions du règlement ANC 2017-05 de mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété des parts sociales détenues et apportées par Madame Sylvie ROBERT et Monsieur Patrick ROBERT, objets de ce rapport.

3) METHODES D'EVALUATION ET TRAVAUX DE VERIFICATIONS EFFECTUES

Pour l'accomplissement de ma mission, j'ai procédé au contrôle des actifs apportés pour m'assurer à la fois de leur réalité et de leur valeur.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes pour apprécier la valeur des apports.

Je me suis assuré :

- de l'existence des biens apportés,
- de la justification des comptes de référence au 31 décembre 2023 des SCI DES TROIS MAISONS et LA BRETONNIERE.
- des estimations des biens détenus effectuées par des agences immobilières
- qu'aucun évènement significatif, remettant en cause la valeur d'apport retenue n'est intervenu entre la date de clôture des derniers comptes annuels des sociétés et la date de l'apport.

4) CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports en nature retenue s'élevant à **DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUATRE**

EUROS (280 464 €) n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant des actions émises lors de la constitution de la société.

A Verrières-en-Anjou, le 12 juillet 2024



SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS

Représentée par Pascal FERRE

Commissaire aux apports

Commissaire aux comptes inscrit auprès de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique