



EXPERTISE | AUDIT | CONSEIL

A.N.G-INVEST
SAS au capital de 1500 €uros
Siège social : 11 RUE BERTRAND GESLIN
44000 NANTES
900 974 551 RCS NANTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**Sur la valeur de l'apport en nature des 408 parts sociales de la société ADNOVA PROMOTION détenues
par Madame Claire Alemany et Monsieur Nicolas Alemany à la société A.N.G - INVEST**

Ce rapport comporte 6 pages y compris celle-ci

EXPERTS-COMPTABLES - COMMISSAIRES AUX COMPTES
Yannick BAUDRY - Julien SONIGO - Matthieu GUINÉ

Inscription au tableau de l'Ordre des Régions Pays de Loire et Poitou Charentes Vendée
Membre de la Compagnie Régionale de Rennes

Contrat d'assurance responsabilité professionnelle conforme à la loi
SAS au capital de 500 000€ - RCS NANTES 312 744 832 - Code APE 6920Z - FR68312744832

www.cabinet-oreco.fr

ORECO NANTES
8, rue des Frères Lumière - ZA Ragon 2 - 44119 TREILLIÈRES
Tél 02 40 76 86 10 - Fax 02 40 76 86 30 - oreco.nantes@cabinet-oreco.fr

ORECO MONTAIGU
2, rue Alfred de Vigny - 85600 SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY
Tél 02 51 46 34 09 - Fax 02 51 46 36 05 - oreco.montaigu@cabinet-oreco.fr

Aux associés de la Société A.N.G- INVEST,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par décision en date du 12 Septembre 2024 concernant les apports en nature de parts sociales de la SARL ADNOVA PROMOTION consentis à la SAS A.N.G-INVEST, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à article L.223-9 du Code de Commerce.

Les apports et leurs valorisations sont décrits dans le contrat d'apport signé entre Madame Claire ALEMANY, Monsieur Nicolas ALEMANY et la SAS A.N.G-INVEST.

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 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 parts à émettre par la Société bénéficiaire des apports, augmentée d'une éventuelle prime d'émission, d'autre part à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Nous vous informons qu'à aucun moment au cours de notre mandat, nous ne sommes entrés dans le champ d'application des dispositions relatives aux incompatibilités, interdictions ou déchéances susceptibles d'empêcher l'exercice de nos fonctions de Commissaire aux Apports.

Enfin, notre mission prenant fin avec le dépôt du présent rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour celui-ci pour tenir compte de faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport vous est présenté selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports (Page 2)
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports (Page 5)
3. Conclusion (Page 6)

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte général

La SARL ADNOVA PROMOTION a pour activité la promotion immobilière. Elle achète puis revend des biens immobiliers dégageant ainsi après parfois des travaux, une plus-value.

Madame Claire ALEMANY se proposent d'apporter sous les garanties ordinaires et de droit les biens ci-après désignés :

358 parts sociales d'une valeur nominale de 700 euros chacune entièrement libérées, de la SARL ADNOVA PROMOTION, au capital de 285 600 euros ayant son siège 11 rue Bertrand Geslin 44000 NANTES et immatriculée sous le numéro 790 484 364 RCS NANTES.

Monsieur Nicolas ALEMANY se proposent d'apporter sous les garanties ordinaires et de droit les biens ci-après désignés :

50 parts sociales d'une valeur nominale de 700 euros chacune entièrement libérées, de la SARL ADNOVA PROMOTION, au capital de 285 600 euros ayant son siège 11 rue Bertrand Geslin 44000 NANTES et immatriculée sous le numéro 790 484 364 RCS NANTES.

En rémunération de ces apports ci-dessus désigné évalué à UN MILLION CENT VINGT MILLE EUROS (1 120 000 euros), il sera attribué aux apporteurs 112 000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées, de la société A.N.G-INVEST, qui seront émises à titre d'augmentation de capital et attribuées en totalité aux apporteurs à raison de :

- 98 274 parts sociales à Madame Claire ALEMANY
- 13 726 parts sociales à Monsieur Nicolas ALEMANY

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement du présent rapport,
- Approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ou par accord unanime des associés constaté dans un acte sous signature privée.

1.2 Description et évaluation des apports

Description des apports en nature :

Les apports en nature sont constitués de 408 parts sociales de la SARL ADNOVA PROMOTION pour un montant global de 1 120 000 €uros, représentant précisément 100% du capital de ladite Société.

Identification de la SARL ADNOVA PROMOTION:

Dénomination sociale : ADNOVA PROMOTION
Forme : Société à Responsabilité Limitée
Siège social : 11 Rue Bertrand Geslin 44000 NANTES
Capital social : 285 600 €uros divisé en 408 parts sociales de 700 €uros chacune
Objet :

- Toutes activités de promotion immobilière, lotisseur marchand de biens, et prise de participations dans toutes activités et sociétés.

Date de création : 09/01/2013
RCS : 790 484 364 RCS NANTES
Exercice social : 30 septembre de chaque année
Gérant : Madame ALEMANY Claire

Présentation financière de la SARL ADNOVA PROMOTION:

Au plan de l'activité, les chiffres clés sont les suivants :

Données exprimées en K€	31/05/2024	30/09/2023
Chiffre d'affaires	985	816
Résultat d'exploitation	272	-7
Résultat financier	-20	-11
Résultat net comptable	216	52

Au plan de la situation patrimoniale, les chiffres clés sont les suivants :

Données exprimées en K€	31/05/2024	30/09/2023
Immobilisations nette	1245	986
Stock de marchandises	0	327
Créances clients	1328	630
Autres créances	74	120
Disponibilités	102	63
Comptes de régularisation actif	56	3
Total du bilan	2805	2129

Origine de propriété :

Madame ALEMANY Claire et Monsieur Nicolas ALEMANY, sont propriétaires des 408 parts sociales de la Société ADNOVA PROMOTION pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société le 09 Janvier 2013.

Ces parts sociales ne sont grevées d'aucun gage, nantissement, opposition ou saisie quelconque et sont donc totalement libres.

Evaluation des apports

L'évaluation de la Société ADNOVA PROMOTION a été réalisée par le cabinet comptable EXPEREO sur la base des exercices 30/09/2020 à 31/05/2024. Cette évaluation basée sur des méthodes patrimoniales et financières fait ressortir une estimation moyenne de 1 611 500 €. Compte tenu d'une activité de promotion immobilière incertaine dans la conjoncture actuelle du marché immobilier il a été pratiqué une décote d'un peu plus de 30% pour aboutir à une valorisation finale de 1 122 000 € (finalement retenue pour 1 120 000 €) correspondant à la valeur des capitaux propres au 31/05/2024.

Sur cette base, les parties ont convenu d'arrêter la valeur des parts sociales à 2 745,10 Euros par part soit pour les 408 parts objets de l'apport une valeur de 1 120 000 Euros.

Rémunération des apports

En rémunération de leurs apports d'un montant total de 1 120 000 €uros, il sera attribué à Madame Claire ALEMANY 98274 parts sociales nouvelles de la société A.N.G-INVEST et à Monsieur Nicolas ALEMANY 13726 parts sociales nouvelles de la société A.N.G-INVEST. Ces parts ont une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées, et seront émises à titre d'augmentation de capital et attribuées en totalité aux apporteurs.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes, pour notamment :

- Vérifier et contrôler la réalité des actifs apportés,
- Apprécier et analyser la valeur attribuée aux apports, en s'assurant de la pertinence des méthodes utilisées au regard de l'activité et du contexte économique dans lequel évolue la Société,
- Nous assurer qu'aucun fait ou évènement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu.

Nous nous sommes fait communiquer les documents que nous avons jugés nécessaires à notre mission, à savoir :

- Comptes annuels de la SARL ADNOVA PROMOTION au 30 septembre 2023 et au 31/05/2024,
- Statuts de la SARL ADNOVA PROMOTION
- Statuts de la SAS A.N.G-INVEST
- Les divers documents juridiques établis par les conseils en charge de la formalisation de l'opération projetée,
- Le rapport d'évaluation de la SARL ADNOVA PROMOTION réalisé par le Cabinet EXPEREO.

Nos investigations ont consisté en l'analyse de la concordance et de la cohérence de ces documents. Nous nous sommes également entretenus avec les dirigeants, expert-comptable et conseils du dirigeant.

Nous précisons qu'aucun avantage particulier n'est stipulé dans le traité d'apport.

2.1 Sur la réalité des apports

Nous avons pris connaissance des statuts de la Société ADNOVA PROMOTION afin de vérifier notamment que les apporteurs étaient bien propriétaires des titres apportés, ce qu'ils nous ont confirmé également dans la lettre d'affirmation datée du 23 septembre 2024.

2.2 Sur la valorisation des apports

Nous avons pris connaissance des éléments financiers historiques de la Société ADNOVA PROMOTION et avons réalisé une revue analytique de ces éléments.

Nous nous sommes assurés que les comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2023, ont été attestés par l'expert-comptable.

La valorisation des titres de la SARL ADNOVA PROMOTION a été faite sur la base de comptes établis entre le 30 septembre 2020 et le 31/05/2024.

Nous nous sommes assurés qu'entre le 31/05/2024 et le 24/09/2024, aucun évènement n'ai pu impacter à la baisse la valorisation de la société ADNOVA PROMOTION.

3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenus s'élevant à 1 120 000 €uros 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 en nature.

Fait à Treillières
Le 24 Septembre 2024

Pour la SAS ORECO

Matthieu GUINE
Commissaire aux Apports

