



Société inscrite sur la liste nationale
des commissaires aux comptes
rattachée à la CRCC de l'Est
7 bd du 1^{er} RAM
10000 TROYES

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur les apports de titres effectués par Monsieur Antoine BLAISE

SARL KREIGSHAUSER

12 rue de l'Eglise

10320 SAINT-JEAN DE BONNEVAL



Société inscrite sur la liste nationale
des commissaires aux comptes
rattachée à la CRCC de l'Est
7 bd du 1^{er} RAM
10000 TROYES

KREIGSHAUSER

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €
Siège social : 12 rue de l'Eglise – 10320 SAINT-JEAN DE BONNEVAL

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS **sur les apports de titres effectués par Monsieur Antoine BLAISE**

A l'associé unique,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée en date du 29 octobre 2024, concernant les apports de titres devant être effectués par Monsieur Antoine BLAISE dans le cadre de l'augmentation de capital de la société KREIGSHAUSER, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu aux articles L. 227-1 et L.225-8 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport de droits sociaux. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

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

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres de la société AB IMMO 1, envisagé par Monsieur Antoine BLAISE lors de l'augmentation de capital de la société KREIGSHAUSER, s'inscrit dans le cadre d'une restructuration patrimoniale.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

Les titres apportés sont détenus par :

Monsieur Antoine BLAISE,
né le 31 juillet 1978 à TROYES (Aube),
de nationalité française,
demeurant 12 rue de l'Eglise – 10320 SAINT-JEAN DE BONNEVAL

1.2.2. Société bénéficiaire

La société à responsabilité limitée « KREIGSHAUSER », dont le siège social est fixé 12 rue de l'Eglise à SAINT-JEAN DE BONNEVAL (10320), est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES sous le n° 900 005 125. Elle a pour objet, tel que stipulé dans l'article 2 des statuts de constitution en date du 14 mars 2021 :

- La prise de participation par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- L'activité de conseil et de gestion.

La société « KREIGSHAUSER » au capital de 1 000 euros a pour associé unique Monsieur Antoine BLAISE, détenant 100 parts sociales.

La société clôture son exercice social le 31 décembre. Elle n'a pas de commissaire aux comptes.

1.2.3. Société dont les titres sont apportés

AB IMMO 1 est une société civile immobilière au capital social de 100 euros, dont le siège social est fixé 12 rue de l'Eglise à SAINT-JEAN DE BONNEVAL (10320).

Son capital, composé de 100 parts, est détenu par :

- Monsieur Antoine BLAISE : 99 parts ;
- Monsieur Alban BLAISE : 1 part.

L'activité de la société AB IMMO 1 est l'acquisition, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens immobiliers.

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

Dans le cadre de l'opération, Monsieur Antoine BLAISE apporte à la société KREIGSHAUSER, sous les garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts de la société AB IMMO 1. La société bénéficiaire sera propriétaire des droits sociaux apportés et en aura jouissance à compter du jour des décisions de l'associé unique de la société bénéficiaire qui approuvera le contrat d'apport et la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est consenti et accepté pour un montant évalué à 239 580 euros.

Au plan fiscal, l'opération est susceptible de bénéficier du report d'imposition des plus-values d'apport de titres prévu à l'article 150-O B ter du Code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport de titres ne deviendra définitif qu'à compter du jour où les conditions suspensives ci-après auront été réalisées :

- l'approbation de l'évaluation de l'apport et la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la société bénéficiaire ;
- autorisation de l'apport par les associés de la société AB IMMO 1 ;
- régularisation de l'augmentation de capital social.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas réalisé le 31 décembre 2024 au plus tard, le traité d'apport serait considéré comme non avenué, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport évalué à 239 580 euros, il sera attribué à Monsieur Antoine BLAISE 23 958 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées, qui seront émises au pair à titre d'augmentation de capital.

Le capital social de la société « KREIGSHAUSER » s'établira, après l'opération d'augmentation de capital par voie d'apport en nature, à 240 580 euros.

Les parts sociales nouvelles seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital, entièrement assimilées aux parts anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la sociétés AB IMMO 1, dont l'apport est envisagé par Monsieur Antoine BLAISE à titre d'augmentation de capital de la société KREIGSHAUSER, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 239 580 euros.

Ainsi 99 parts sociales de la société AB IMMO 1 seront apportées à 2 420 euros par parts sociales pour un montant de 239 580 euros.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société « KREIGSHAUSER » sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Antoine BLAISE.

J'ai notamment :

- pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de la société AB IMMO 1 au regard des comptes annuels au 31 décembre 2023 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

J'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Antoine BLAISE me confirmant les éléments significatifs utilisés dans le cadre de ma mission et plus précisément :

- qu'il est propriétaire en pleine propriété des 99 parts sociales de la société AB IMMO 1 ;
- que les parts sociales sont libres de tout nantissement ;
- qu'aucun évènement pouvant grever la consistance des capitaux propres n'est intervenu à la date du présent rapport.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue pas, en conséquence, ni une mission d'audit, ni une mission d'examen limité.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée de la société AB IMMO 1 en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement 2017-01 du 5 mai 2017 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Antoine BLAISE des parts sociales de la société AB IMMO 1.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport

L'apport porte sur des parts sociales représentant 99 % du capital de la société AB IMMO 1.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

Les titres apportés étant représentatifs de biens immobiliers, la valeur d'apport a été déterminée par les parties selon la valeur réelle des actifs détenus par la société AB IMMO 1, actifs évalués par des professionnels de l'immobilier. L'endettement global de la société AB IMMO 1 à la date de l'apport est venue en déduction de ladite valeur.

Il en ressort une estimation de la société pour un montant de 242 000 euros pour 100 parts sociales.

Compte tenu de cette évaluation, les parties ont arrêté la valeur du titre à 2 420 euros pour la société AB IMMO 1.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 239 580 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Troyes, le 18 décembre 2024

Le Commissaire aux apports
SAS SOFRAC TROYES
7 Bd du 1^{er} RAM
10000 TROYES

Cyril CHANTECLAIR

Signé par Cyril Chanteclair
Le 18/12/24

ID: tx_dAqG0v8WMEX7

